



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

ELABORATO PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ING. ANDREA GIUZZI



Oggetto

Tipo procedimento: Contenzioso Civile (*giudizio di divisione nell'ambito del procedimento esecutivo*
R.G. n. 108/2022 in essere contro Bertaiola Roberto)

Numero di ruolo generale: 8185/2024

instaurato da:

[REDACTED]

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott. Gianluigi Canali

CTU: Ing. Andrea Giuzzi



Relazione depositata anche nell'esecuzione immobiliare R.G. 108/2022, a rettifica dell'elaborato peritale del 30/7/2022 a causa di nuovi elementi emersi per la stima dei beni pignorati



INDICE

PREMESSA	3
LE ATTIVITÀ CONDOTTE DAL CTU.....	5
NUOVI ELEMENTI EMERSI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI, DEI QUALI NECESSITA TENER CONTO NELLA STIMA DEI BENI	6
VERIFICHE TECNICHE E OPERAZIONI PERITALI	8
LA RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE	14
IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE	14
<i>Estratto da Microsoft Bing Mappe nel Comune di Pozzolengo, da cui risulta la collocazione degli immobili oggetto della domanda di divisione.....</i>	
<i>DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 108/2022</i>	<i>14</i>
<i>1) AUTORIZZAZIONE AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO ABITATIVO.....</i>	<i>15</i>
<i>a - Planimetria (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)</i>	<i>16</i>
<i>b - Identificazione catastale</i>	<i>16</i>
<i>c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni</i>	<i>17</i>
<i>d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica</i>	<i>18</i>
<i>e - Stima immobiliare</i>	<i>19</i>
<i>2) AUTORIZZAZIONE ESTERNA</i>	<i>24</i>
<i>a - Planimetria (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)</i>	<i>26</i>
<i>b - Identificazione catastale</i>	<i>26</i>
<i>c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni</i>	<i>27</i>
<i>d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica</i>	<i>28</i>
<i>e - Abusi accertati per l'autorimessa identificata catastalmente al sub. 7.....</i>	<i>32</i>
<i>f - Stima dei costi per la demolizione dell'autorimessa identificata catastalmente al sub. 7</i>	<i>32</i>
<i>g - Stima immobiliare.....</i>	<i>33</i>
<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE INSTAURATO NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 108/2022.....</i>	<i>36</i>
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELL'ESECUZIONE N. 108/2022 AL NETTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE.....	37
<i>a - Planimetrie (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)</i>	<i>37</i>
<i>b - Identificazione catastale</i>	<i>40</i>
<i>c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni</i>	<i>41</i>
<i>d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica</i>	<i>42</i>
<i>e - Aggiornamento delle irregolarità / abusi accertati a seguito di nuovo accesso agli atti per l'immobile di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6 di proprietà Bertaiola Roberto, e sulla corte comune identificata catastalmente al sub. 8, di proprietà dei Sigg.ri Bertaiola Roberto e Bertaiola Marco ciascuno per una metà indivisa</i>	<i>53</i>
<i>f - Stima dei costi per la regolarizzazione degli abusi accertati e sanabili e per la demolizione degli abusi non sanabili inerenti l'appartamento di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6, e per la demolizione della struttura abusiva situata in angolo sud - est della corte comune indicata catastalmente con il sub. 8</i>	<i>58</i>
<i>g - Rideterminazione della stima immobiliare al netto degli immobili oggetto di domanda di divisione (che sostituisce integralmente quella riportata nella perizia di stima del 30/7/2022 – es. imm. 108/2022).....</i>	<i>60</i>
CONCLUSIONI.....	62
ALLEGATI.....	67

PREMESSA

Si premette che:

- pende processo di esecuzione immobiliare avanti il Tribunale di Brescia sub 108/2022 inerente i seguenti immobili:

nel Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di** [REDACTED]; (ora in piena proprietà di [REDACTED], a causa della morte dell'usufruttuaria [REDACTED]).
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di** [REDACTED];
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di** [REDACTED].
- gli Avvocati [REDACTED] in rappresentanza dei propri Assistiti [REDACTED], con atto del 27.6.24 risultante depositato nel PCT, hanno citato i Sigg.ri [REDACTED] premettendo, fra l'altro, "che il Giudice dell'esecuzione Dott. Gianluigi Canali con ordinanza del 23.5.2024 nel procedimento sub 108/2022 es. imm. tra l'altro ha disposto: procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni sopraindicati"

- all'udienza del 12 dicembre 2024 il Sig. Giudice Dott. Gianluigi Canali:

"ritenuta la necessità di disporre C.T.U. diretta a verificare la comoda divisibilità dei beni secondo le quote di spettanza con formazione eventuale del progetto divisionale e acquisizione degli ulteriori dati necessari alla vendita, dispone procedersi a C.T.U. e nomina

C.T.U. l'ing. Andrea Giuzzi al quale assegna il seguente quesito:

“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.

e all'udienza del 9.1.2025:

“E' altresì presente il c.t.u. ing. Andrea Giuzzi noto all'ufficio, che giura e accetta l'incarico dichiarandosi indifferente.

Il giudice assegna al c.t.u. il quesito già formulato con provvedimento emesso in data 12.12.2024.

Il c.t.u. indica per l'inizio dei lavori peritali il giorno 11.2.2025 ore 9.30 in loco.

Il giudice assegna i seguenti termini:

- *Bozza c.t.u.: 10.5.2025;*
- *Osservazioni delle parti: 31.5.2025*
- *Deposito elaborato finale: 15.6.2025*

Fissa nuova udienza in data 26.6.2025 ore 9.30”;

- *dall'esame della documentazione depositata nel PCT, non risultano essere stati nominati CTP né risulta che le parti convenute si siano costituite;*
- *in data 16/4/2025 il Sig. Giudice, in accoglimento della domanda del CTU del 15/4/2025, che segnalava essere emersi nelle operazioni peritali nuovi elementi concernenti anche la precedente perizia di stima depositata nell'esecuzione immobiliare nr. 108/2022, autorizzava il CTU a depositare anche in tale procedimento la perizia del giudizio di divisione.*

LE ATTIVITÀ CONDOTTE DAL CTU

- Sono stati esaminati gli atti e i documenti di causa;
- sono stati sentiti personalmente il debitore esecutato e il cointestatario degli immobili esecutati oggetto della domanda divisionale, Sig. [REDACTED].
- La raccolta dei dati necessari alla stesura del presente elaborato peritale è stata inoltre condotta effettuando:
 - . l'ispezione dei luoghi alla presenza del, Sig. [REDACTED] (che è debitore esecutato nel procedimento n. 108/2022), che ne ha consentito l'accesso;
 - . l'acquisizione del certificato di morte dell'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED], presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzolengo (**all. n. 8**);
 - . l'esame di ulteriori atti autorizzativi relativi agli immobili rispetto a quelli reperiti nel primo accesso agli atti del CTU per la perizia precedentemente depositata nel procedimento esecutivo n. 108/2022, esibiti in visione dall'esecutato in sede di sopralluogo del CTU, e la cui esistenza è stata successivamente verificata con ulteriori ricerche mediante nuovo accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (di cui si dirà nel corso della relazione);
 - . l'integrazione del rilievo fotografico dei luoghi di cui è causa.

NUOVI ELEMENTI EMERSI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI, DEI QUALI NECESSITA TENER CONTO NELLA STIMA DEI BENI

Nel corso dell'attività di verifica posta in essere dal sottoscritto CTU per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice sono emersi nuovi elementi, relativamente non soltanto ai beni cointestati ma anche all'intero compendio immobiliare dell'esecuzione nr. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte.

Il Sig. Giudice in accoglimento della richiesta del CTU, con provvedimento del 16/4/2025 (**all. n. 22**), lo autorizzava a depositare anche nel procedimento dell'esecuzione immobiliare nr. 108/2022 la perizia del giudizio di divisione, in cui viene espressa anche la rideterminazione del valore dei beni pignorati di cui al proprio rapporto di valutazione depositato il 30.7.2022.

Di tali elementi, precedentemente non noti al CTU e di seguito indicati, è necessario infatti tener conto per aggiornare la stima dell'immobile esecutato di cui al rapporto di valutazione del CTU del 30/7/2022 depositato all'interno del procedimento di esecuzione immobiliare nr. 108/2022, e per la stima dei beni oggetto del giudizio divisionale:

- a) durante il sopralluogo dell'11/2/2025 è emersa l'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa edilizia degli immobili: la parte esecutata Sig. [REDACTED], presente per consentire l'accesso agli immobili, ha esibito in visione ulteriore documentazione autorizzativa rispetto a quella reperita dal CTU nell'accesso agli atti del 22/7/2022 ed elencata nel precedente rapporto di valutazione.

Il sottoscritto ha pertanto inoltrato in data 14/2/2025 nuova richiesta di accesso agli atti specificando gli estremi delle ulteriori pratiche edilizie di cui era venuto a conoscenza, ed eseguito tale nuovo accesso agli atti in data 4/3/2025, da cui è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo l'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa immobiliare rispetto a quella reperita per la precedente perizia, e di cui si dà conto nel corso della presente relazione (**cfr. all. n. 9** - richiesta accesso agli atti del 14/2/2025);

- b) la Sig.ra [REDACTED], usufruttuaria di tutti i beni, è deceduta in data 3/1/2025 (cfr. comunicazione del Sig. [REDACTED] in sede di operazioni peritali – **all. n. 10, verbale**), come risulta dagli allegati certificato di morte e stato di famiglia alla data del decesso, rilasciati al CTU dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzolengo in data 13/2/2025 (**all. nr. 8**).

L'usufrutto si è pertanto riunito alla nuda proprietà, ed è stato conseguentemente necessario aggiornare la stima degli immobili.

Si precisa tuttavia che nella visura attuale per soggetto eseguita in data 4/4/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali:

- per i seguenti immobili oggetto di domanda di divisione:
 - o sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6 e sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, non risulta essere stata presentata la relativa voltura ai fini della corretta intestazione catastale, né risulta essere stata presentata la precedente voltura catastale della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED] a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] in conseguenza della precedente morte del co-usufruttuario Sig. [REDACTED] coniuge della stessa (cfr. relazione notaio [REDACTED] dell'8/7/2024, risultante depositata nel PCT), né l'usufrutto risulta essere stato riunito "d'ufficio" alla nuda proprietà; (cfr. visure aggiornate per soggetto e visure storiche per immobile – **all. n. 11 e 12**).

Si evidenzia che nella visura attuale per soggetto (e anche in quella storica per immobile) l'indirizzo della Part. 74, Sub. 2 risulta "via Volta Mantovana n. 234" anziché quello dell'attuale toponomastica "Località Ponte del Cantone n. 48".

- per il seguente immobile, facente parte dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022:
 - o sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6 risulta invece il diritto di piena proprietà a [REDACTED] con riportata però erroneamente la seguente causale di "annotamento e osservazioni": "*voltura d'ufficio del 24/4/2021 – riunione di diritti ex lege – ricongiungimento automatico di usufrutto – [REDACTED] voltura n. 22258.1/2025 pratica n. BS0089359 in atti dal 28/3/2025*", senza dar conto, invece, che quota del 50% di usufrutto del Sig. [REDACTED], in conseguenza della morte dello stesso, si era accresciuta in favore del coniuge superstite Sig.ra [REDACTED] e che in seguito alla morte di quest'ultima (avvenuta il 3/1/2025) il 100% dell'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

Si evidenzia che tali "passaggi" catastali non risultano chiaramente riportati nemmeno nelle visure storiche per immobile (**all. n. 12**).

VERIFICHE TECNICHE E OPERAZIONI PERITALI

- **4/4/2025** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura attuale per soggetto relativa all'intero compendio immobiliare dell'esecuzione nr. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte, aggiornata a tale data (**all. n. 11**);
- **8/4/2025** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura storica relativa agli immobili di cui sopra (**all. n. 12**);
- **11/2/2025** inizio operazioni peritali del CTU con sopralluogo presso gli immobili oggetto della causa, alla presenza del Sig. [REDACTED], convenuto contumace, proprietario degli immobili (parte al 100% e parte al 50%), che ha consentito l'accesso (**all. n. 10**). In occasione delle operazioni peritali si è proceduto all'ispezione dei luoghi al fine di rispondere ai quesiti assegnati dal Sig. Giudice con provvedimento emesso in data 12.12.2024.

A tal scopo il CTU:

- procede all'ispezione dei luoghi (siti in Pozzolengo (BS) via Ponte del Cantone n. 48) al fine di rispondere ai quesiti assegnati allo stesso dal Sig. Giudice con provvedimento emesso in data 12.12.2024. Esegue a tal scopo numerose fotografie e procede ad una verifica dimensionale a campione al fine di documentare lo stato dei luoghi di causa, che verifica alla luce della documentazione finora acquisita;
- esegue ulteriori verifiche relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile originariamente periziato unitamente alle quote delle porzioni in comproprietà;
- durante il sopralluogo dell'11/2/2025 è emersa l'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa degli immobili: la parte esecutata Sig. [REDACTED], presente per consentire l'accesso agli immobili, ha infatti esibito in visione la seguente ulteriore documentazione autorizzativa rispetto a quella reperita dal CTU nell'accesso agli atti del 22/7/2022, elencata nel precedente rapporto di valutazione:
 - P.E. n. 5/2002 C.E. n. 16/2002 del 28/05/2002;
 - P.E. n. 5/2002 Permesso n. 25/2003 del 31/07/2003 - variante alla C.E. n. 16 del 28/05/2002.

- **14/2/2025** eseguita richiesta di accesso agli atti specificando gli estremi delle ulteriori pratiche edilizie di cui non si era venuti a conoscenza nel precedente accesso agli atti, al fine di reperire la documentazione precedentemente non trovata nei fascicoli messi a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo in occasione dell'accesso agli atti eseguito il 22/7/2022 per l'esecuzione immobiliare n. R.G. 108/2022;
- **4/3/2025** eseguito nuovo accesso agli atti, da cui è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo l'esistenza della seguente ulteriore documentazione autorizzativa immobiliare, rispetto a quella reperita per la precedente perizia redatta per l'esecuzione immobiliare n. 108/2022, che è stata acquisita in copia fotografica: (**all. n. 13**):
 - licenza di costruzione n. 187 del 12/7/1969 per “la costruzione di un muretto di recinzione alto cm. 50 a delimitazione della sua proprietà in Ponte Cantone”;
 - atto in data 30/9/1985 n. 3100/870 di rep. Notaio Luigi [REDACTED] registrato a Verolanuova il 17/10/1985 al n. 1965 vol. 20 e trascritto a Brescia il 14/10/1985 ai nn. 19150/13591 per compravendita da [REDACTED];
 - provvedimento di Concessione Edilizia n. 16 del 28/5/2002 emesso dal Comune di Pozzolengo vista la domanda “presentata in data 18/1/2002 prot. n. 300, e concernente la concessione per ristrutturazione fabbricato...esaminata con verbale della Commissione Edilizia n. 4 in data 13/02/2002 con esito: “favorevole recependo il parere degli esperti in beni ambientali”. Parere dell'Ufficiale Sanitario in data 06/03/2002 con esito: “Parere favorevole”. Visto il provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151 del D.L. 29/10/1999 n. 490, trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Brescia con nota prot. n. 1621 in data 27/03/2002”;
 - dichiarazione di inizio lavori riferita alla Pratica Edilizia n. 5/2002 C.E. n. 16/2002 protocollata al Comune di Pozzolengo il 9/1/2003 Prot. n. 94;
 - relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n. 10 del 9/1/1991 per la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici protocollata al Comune di Pozzolengo il 12/12/2002 Prot. n. 6391;
 - tavole recanti il timbro “Comune di Pozzolengo Provincia di Brescia – progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 16 del 28/5/2002”;

- tav. 1: planimetria generale, estratto mappa, estratto di P.R.G.;
- tav. 2: stato di fatto: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
- tav. 3: stato di progetto: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
- tav. 4: stato sovrapposto: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
- tav. 5: calcolo volume: pianta piano terra, primo, planimetria;
- tav. 6: barriere architettoniche L.13/89: pianta piano terra, primo;
- tav. 7: planimetria generale e schema fognario;
- tav. 8: schema di classificazione D.M. 10/05/1977;

- denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale o in conglomerato cementizio armato precompresso o a struttura metallica relativa “all’esecuzione di un’opera in c.a. sita nel Comune di Pozzolengo (BS), via Ponte del Cantone n. 7/a” protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 9/1/2003 Prot. n. 93 con relativa tavola E1: esecutivi: orizzontamento di fondazione, primo orizzontamento, orizzontamento di copertura;
- “integrazione denuncia di opere in cls, c.a. l.c. e c.a.p. Protocollo n. 93 del 9/01/2003 intitolata ai Sigg.ri [REDACTED], N.C.T.R. FG. 21 MP. 74 parte” protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 10/3/2003 Prot. n. 1290 con relative tavole:
 - E1: esecutivi: orizzontamento di fondazione, primo orizzontamento, orizzontamento di copertura;
 - E2: esecutivi: primo orizzontamento;
 - E3: esecutivi: orizzontamento di copertura;
- comunicazione completamento struttura relativa a C.E. n. 16/2002 C.E. n. 25/2003 Rif. Denuncia C.A. Prot. n. 93/2003 – 1290/2003 protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 20/8/2003 Prot. n. 3999;
- dichiarazione circa l’onerosità dell’intervento, rif. pratica edilizia in variante alla C.E. 16/2002, intitolata ai Sigg.ri [REDACTED] sull’immobile sito in Pozzolengo, loc. Ponte del Cantone (N.C.T.R. FG. 21 MP. 74) protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 9/5/2003;

- rilascio di Permesso di Costruire n. 25 del 31/07/2003 emesso dal Comune di Pozzolengo vista “l’istanza presentata in data 9/05/2003 con protocollo n. 2265 dai Signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con la quale veniva richiesto, ai sensi del Testo Unico in materia di edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, il permesso di costruire per il seguente intervento: variante alla C.E. n. 16 del 28/05/2002 (ristrutturazione fabbricato)...sentito il parere degli esperti in beni ambientali in data 15/05/2003: “prese in considerazione e valutate le varianti proposte rispetto al precedente progetto approvato, si ritiene che tali opere non contrastino con il vincolo ambientale esistente”, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale riunitasi in data 15/05/2003 ed espressasi con verbale n. 8 con il seguente esito: “favorevole recependo il parere degli esperti in materia di beni ambientali”, visto il parere del medico igienista dell’A.S.L. in data 14/05/2003 con esito: “parere favorevole”, visto il provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell’art. 151 del D.L. 29/10/1999 n. 490, trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Brescia con nota prot. n. 2643 in data 28/05/2003”;
- tavole recanti il timbro “Comune di Pozzolengo Provincia di Brescia – progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 25 del 31/7/2003”:
 - tavola 1: planimetria generale, estratto mappa, estratto di P.R.G.;
 - tavola 2: stato di progetto: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
 - tavola 3: stato di variante: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
 - tavola 4: stato di sovrapposto: pianta piano terra, primo e sottotetto, sezioni, prospetti;
 - tavola 5: abbattimento barriere architettoniche;
- verbale di collaudo statico “relativo alle strutture portanti realizzate nell’ambito della ristrutturazione di fabbricato ubicato in località Ponte del Cantone nel Comune di Pozzolengo, di proprietà dei Signori coniugi [REDACTED]
[REDACTED]” redatto dal Dott. Arch. [REDACTED], iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n. 13 il 21/08/2003;

- richiesta del certificato di agibilità relativa alla pratica edilizia C.E. n. 16/2002 – Permesso di Costruire in Variante n. 25/2003 protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 14/4/2004 Prot. n. 1804 “per la ristrutturazione di fabbricato ubicato in ... Località Ponte del Cantone n. 7/a N.C.T.R. FG. 21 Mappale n. 74” nella quale si “dichiara che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata e che le condizioni e prescrizioni contenute nell’atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla allegata documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e dalla dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425”, viene altresì allegata la “dichiarazione di conformità degli impianti...: impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico..., autorizzazione allo scarico in fognatura comunale...L’immobile di cui trattasi è allacciato alla pubblica fognatura con autorizzazione n. 8/93, dichiarazione prevenzione incendi, prot. n. 300/2000 in data 18/01/2000 a firma del Geom. [REDACTED] [REDACTED] attestante che la caldaia è inferiore alle 30000k/cal e quindi non soggetta al nulla osta, comunicato di regolare esecuzione a firma del titolare, dell’impresa esecutrice e del tecnico incaricato in data 7/4/2004, dichiarazione in data 7/04/2004, ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 a firma del Direttore dei lavori Sig. [REDACTED], iscritto all’albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3979, attestante l’avvenuta prosciugatura delle murature, e la salubrità degli ambienti, certificato di collaudo statico eseguito dall’Architetto [REDACTED] [REDACTED] in data 21/08/2003”
- “copia fotostatica delle ricevute di avvenuto accatastamento, con allegate le relative planimetrie catastali, ricevuta Prot. n. BS0266228, ricevuta Prot. n. BS0266181; scheda N.C.E.U. FG. 22 MP. 3999 SUB. 509; scheda N.C.E.U. FG. 22 MP. 3999 SUB. 508” protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 9/8/2004 Prot. n. 4119

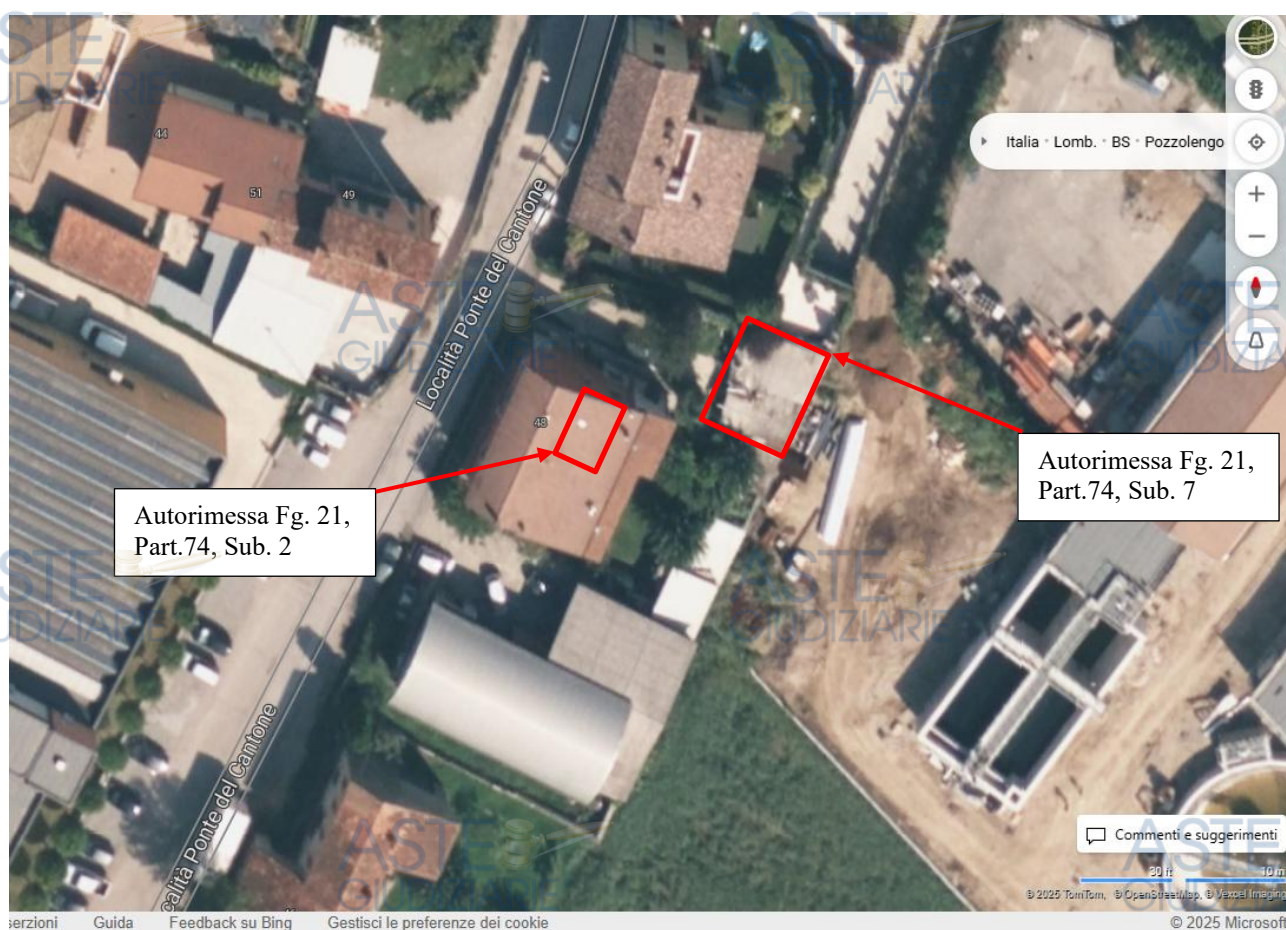
Si riporta per completezza anche la documentazione acquisita in sede di accesso agli atti del 22/7/2022 già depositata in data 30/7/2022 a corredo della precedente perizia depositata nell'esecuzione immobiliare n. 108/2022, ora aggiornata dalla presente relazione (**all. n. 13**).

- Licenza di costruzione n. 91 del 1/4/1968 per “l’ampliamento dell’esistente fabbricato in località Ponte Cantone da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà del sig. [REDACTED]”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo;
 - Tavola “progetto per l’ampliamento e sostanziale modifica di un fabbricato in loc. “Ponte Cantone” di proprietà del Sig. [REDACTED]” allegata alla licenza n. 91 del 1/4/1968;
 - Autorizzazione del Prefetto della Provincia di Brescia per la licenza d’uso della costruzione in conglomerato cementizio del 30/11/1970;
 - Autorizzazione all’abitabilità richiesta dal Sig. [REDACTED] in data 24/11/1970 e rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo in data 1/3/1972;
 - Concessione edilizia con contributo rilasciata in data 28/10/1982 dal Sindaco del Comune di Pozzolengo RC n. 88/80, Prot. n. 30/82 per “ampliamento e trasformazione di fabbricato adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio loc. Ponte Cantone – Pozzolengo, di proprietà [REDACTED], progettista Geom. [REDACTED]”;
 - Tavola “progetto per l’ampliamento e la trasformazione: adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio per conto del Signor: [REDACTED]” allegata alla Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/1982;
 - Relazione tecnica al Comune di Pozzolengo (Protocollo del 21/10/1982) e, p.c., al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia.
- **4/3/2025** acquisita presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzolengo scheda di collegamento per l’aggiornamento dei numeri civici (**all. n. 14**);
- **4/3/2025** acquisiti presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzolengo certificato di morte e certificato di stato di famiglia alla data del decesso della Sig.ra [REDACTED] vedova di [REDACTED], datato 13/2/2025 (**all. n. 8**).

LA RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE

Estratto da Microsoft Bing Mappe nel Comune di Pozzolengo, da cui risulta la collocazione degli immobili oggetto della domanda di divisione



**DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE instaurato nell'ambito del procedimento di
esecuzione immobiliare R.G. n. 108/2022**

Gli immobili oggetto della domanda di divisione sono i seguenti:

- 1) autorimessa al piano terra del complesso abitativo (NCT...sub. 2, Cat. C/6...)
(pag. 16 e ss.);
- 2) autorimessa esterna (NCT...sub. 7, Cat. C/6...)
(pag. 26 e ss.).

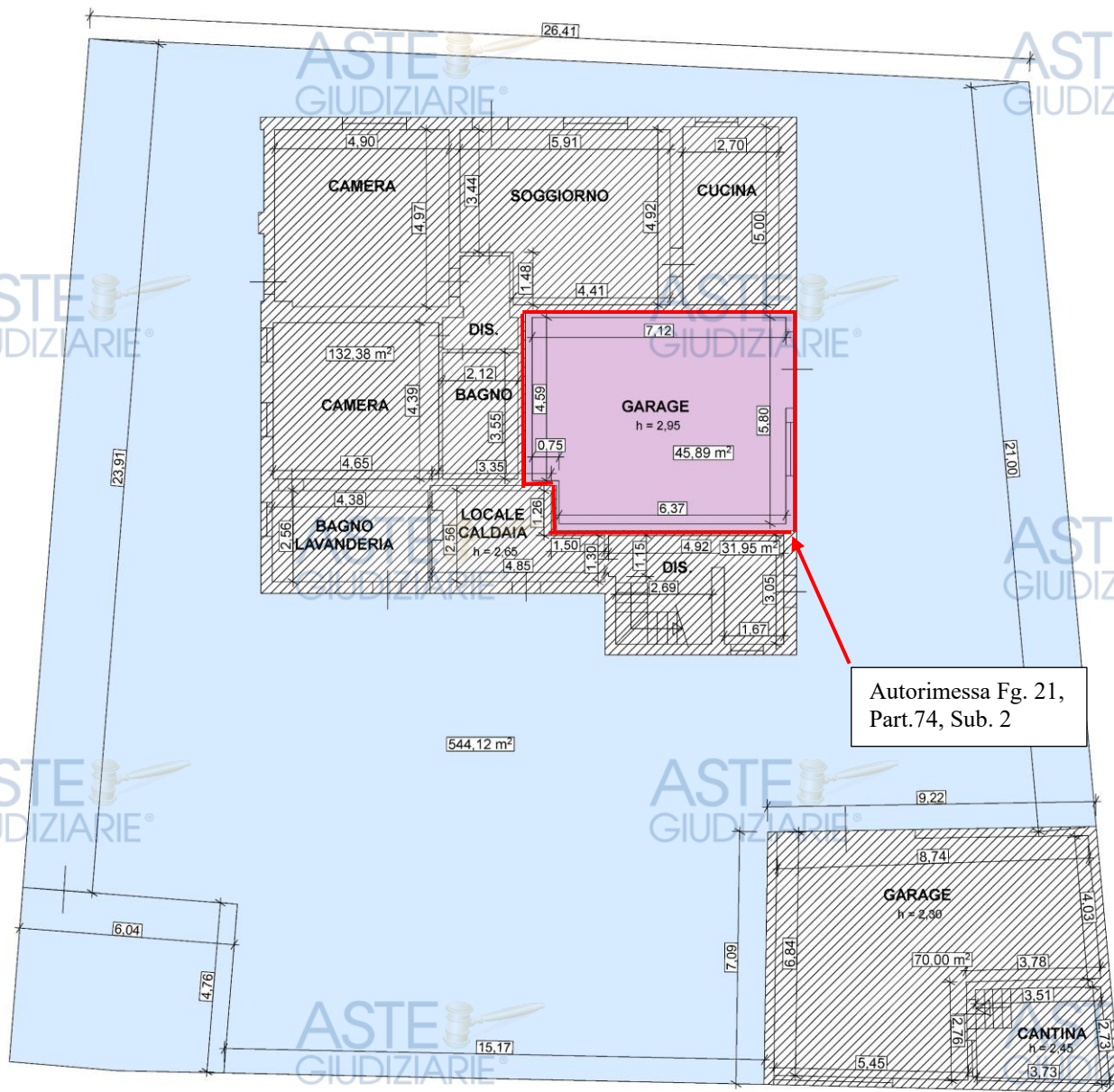
Tali immobili, indicati rispettivamente ai successivi punti 1 e 2, sono attualmente in piena proprietà, per le quote indivise di seguito indicate, in conseguenza della riunione dell'usufrutto già in essere a favore dei Sigg.ri [REDACTED] (precedentemente deceduto) e della Sig.ra [REDACTED], deceduta il 3/1/2025 (si specifica la necessità di aggiornamento catastale di cui si è dato atto nel corso della relazione):

- quota 50% [REDACTED];
- quota 50% [REDACTED].

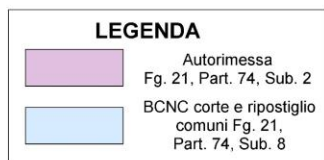
1) AUTORIMESSA AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO ABITATIVO

(NCT...sub. 2, Cat. C/6...)

a - Planimetria (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)



POZZOLENGO
PIANO TERRA



b - Identificazione catastale

Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T.

Annotazione attuale dell'immobile in catasto (estratto da allegata visura catastale del 4/4/2025 – **all. n. 11**):

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 4

> [REDACTED] 1. del 18/02/2005 Pratica n. BS0059033 in atti dal 18/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16991.1/2005)

Diritto di: Usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 2/4 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

I Sigg.ri [REDACTED] (cfr. certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali dell'8/7/2024 - in atti) e [REDACTED] (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**) risultano entrambi essere deceduti rispettivamente in data 24/4/2021 e in data 3/1/2025.

Si specifica che, ai fini della corretta intestazione catastale, non risulta essere stata presentata la relativa voltura catastale per la morte della Sig.ra [REDACTED], né risulta essere stata presentata la precedente voltura relativamente all'accrescimento della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED] a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] in conseguenza della precedente morte del co-usufruttuario Sig. [REDACTED], coniuge della stessa (cfr. relazione notaio [REDACTED] dell'8/7/2024, risultante depositata nel PCT), né risulta essere stata ancora eseguita d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Pertanto, in conseguenza della morte degli usufruttuari e diversamente da quanto indicato in catasto,

l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, e la piena proprietà risultante è la seguente:

- quota 50% [REDACTED];
- quota 50% [REDACTED].

Si evidenzia che nella visura attuale per soggetto (e anche in quella storica per immobile) l'indirizzo della Part. 74, Sub. 2 non è conforme all'attuale toponomastica del Comune di Pozzolengo; risulta infatti "via Volta Mantovana n. 234" anziché "Località Ponte del Cantone n. 48".

c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 8/7/2024 dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Castenedolo (BS), in aggiornamento delle precedenti relazioni, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa, relativa a (**all. n. 15**):

- a) intestati e storia catastale degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- b) storia ipotecaria degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- c) gravami;

è necessario che venga depositata nuova certificazione notarile in aggiornamento di quest'ultima a seguito della morte dell'usufruttuario [REDACTED] avvenuta il 3/1/2025 (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**).

E' necessario inoltre che tale nuova certificazione notarile in aggiornamento venga depositata anche nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte.

Infatti:

I Sigg.ri [REDACTED] (cfr. predetta certificazione notarile dell'8/7/2024 in atti) e [REDACTED] (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**) risultano essere entrambi deceduti.

Si specifica che, ai fini della corretta intestazione catastale, non risulta essere stata presentata la relativa voltura per la morte della Sig.ra [REDACTED], né risulta essere stata presentata la precedente voltura relativamente all'accrescimento della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED]

██████ a favore della predetta Sig.ra ██████ in conseguenza della precedente morte del co-usufruttuario Sig. ██████, coniuge della stessa (cfr. relazione notaio ██████ dell'8/7/2024, risultante depositata nel PCT), nè risulta la riunione d'ufficio dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Pertanto, in conseguenza della morte degli usufruttuari e diversamente da quanto indicato in catasto, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, e la piena proprietà conseguentemente risultante è la seguente:

- quota 50% ██████;
- quota 50% ██████.

d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica

L'autorimessa è sita in Pozzolengo (BS), Località Ponte del Cantone n. 48, in zona periferica nelle immediate vicinanze della zona artigianale, e dista circa 1,5 km dal Municipio.

La via di accesso è a doppio senso di circolazione e, tranne che per un brevissimo tratto nelle vicinanze dell'immobile in esame, priva di marciapiedi. Ad ovest è situata una zona a vocazione prettamente artigianale / di terziario, mentre ad est la corte comune dell'immobile in cui è situata l'autorimessa confina con l'impianto di depurazione a servizio del Comune di Pozzolengo, in corso di realizzazione.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile avvengono dalla Località Ponte del Cantone sulla via antistante la zona artigianale, e quindi attraverso il passaggio sulla citata corte comune.

L'autorimessa è situata a piano terra, con accesso diretto dalla corte comune; è dotata di illuminazione, è connessa alla rete idrica e ha una pavimentazione in piastrelle in gres.

Essa è identificata catastalmente al sub. 2, ed è situata all'interno del piano terra di un immobile disposto su tre piani (piano terra, piano primo e sottotetto) composto, oltre che dall'autorimessa in comproprietà indivisa per il 50% ██████ e per il 50% ██████, da due unità abitative (quella indicata con il sub. 5, di proprietà ██████, situata a piano terra, e quella indicata con il sub. 6, di proprietà ██████, con locali situati sia a piano terra, che a piano primo e nel sottotetto).

Dal verbale di collaudo statico dell'intero immobile ove è situata l'autorimessa, "relativo alle strutture portanti realizzate nell'ambito della ristrutturazione di fabbricato ubicato in località Ponte del Cantone nel Comune di Pozzolengo, di proprietà dei Signori coniugi [REDACTED] [REDACTED]" redatto dal Dott. Arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n. 13 il 21/08/2003 risulta: “

RELAZIONE TECNICA

La realizzazione dell'opera in oggetto, consiste nella ristrutturazione di fabbricato ubicato in Comune di Pozzolengo, località Ponte del Cantone dalle sottoportate caratteristiche tecnico-geometriche:

- sviluppo di pianta ad andamento rettangolare regolare, aggregata ad altro corpo di fabbrica dalle dimensioni massime d'ingombro rilevate dai disegni grafico-progettuali esecutivi ;
- superficie coperta mq. 20,91;
- volume totale fuori terra mc. 128,60;
- altezza fuori terra max. ml. 6,15;
- numero piani fuori terra 2;
- luce massima dei solai ml. 2,90;
- luce massima delle travi ml. 4,90;
- luce massima delle strutture a sbalzo (gronde) ml. 0,80.

Le principali strutture portanti che costituiscono il progetto strutturale sono così individuate:

- fondazioni continue in getto di calcestruzzo armato, del tipo a travi rovescie (sez. cm. 80x50h) a correre lungo le murature portanti del fabbricato, poggianti su terreno mediamente compatto con portanza considerata di 1,00 kg/cmq.;
- strutture verticali d'elevazione costituite da muratura in termolaterizio tipo "poroton" dello spessore variabile cm. 25/30 e pilastri in getto di c.a. sezione cm. 25x25;
- strutture orizzontali costituite da solai in laterocemento armato preconfezionato fuori opera dalla ditta [REDACTED] da Centenaro di Lonato(BS), dello spessore cm. 16+4 con travetti posti ad interasse di cm. 60 ed interposta nella cappa rete metallica elettrosaldata del diametro mm. 5 a maglie cm. 20x20; travi in getto di calcestruzzo armato a sezione rettangolare in spessore di solaio (sez. cm. 80x25h; cm. 50x25h);
- scala in getto di calcestruzzo armato.-

Da quanto riportato nella richiesta del certificato di agibilità relativa alla pratica edilizia C.E. n. 16/2002 – Permesso di Costruire in Variante n. 25/2003 protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 14/4/2004 Prot. n. 1804 “per la ristrutturazione di fabbricato ubicato in ... Località Ponte del Cantone n. 7/a N.C.T.R. FG. 21 Mappale n. 74” risulta che: “la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla allegata documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e dalla dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425”, viene altresì allegata la “dichiarazione di conformità degli impianti...: impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico..., autorizzazione allo scarico in fognatura comunale...L'immobile di cui trattasi è allacciato alla pubblica fognatura con autorizzazione n. 8/93,

dichiarazione prevenzione incendi, prot. n. 300/2000 in data 18/01/2000 a firma del Geom. [REDACTED] attestante che la caldaia è inferiore alle 30000k/cal e quindi non soggetta al nulla osta, comunicato di regolare esecuzione a firma del titolare, dell'impresa esecutrice e del tecnico incaricato in data 7/4/2004, dichiarazione in data 7/04/2004, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 a firma del Direttore dei lavori Sig. [REDACTED], iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3979, attestante l'avvenuta prosciugatura delle murature, e la salubrità degli ambienti, certificato di collaudo statico eseguito dall'Architetto [REDACTED] da Vilimpenta (MN) in data 21/08/2003".

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Estratto della documentazione fotografica, riportata integralmente nell' allegato n. 16.

Facciata nord dell'immobile in cui è situato l'ingresso all'autorimessa:



ASTE GIUDIZIARIE®
Interno dell'autorimessa



Motivazioni per la stima autonoma dell'autorimessa (NTC...sub. 2 C/6...)

Si premette che l'autorimessa è stata realizzata nell'ambito delle Concessioni Edilizie relative al complesso immobiliare di cui fa parte e di cui si è dato atto nella presente relazione, e che la nuda proprietà della stessa, fornita di autonoma identificazione e rendita catastale, è stata così descritta nell'atto di donazione di nuda proprietà a rogito Notaio [REDACTED] del 17 aprile 2003 n. 39736/7052 di rep. (risultante già depositato in atti):

oggetto della prima donazione indicata in atto a favore di [REDACTED]: "...appartamento di civile abitazione a piano terra e porzione di una metà indivisa dell'autorimessa contigua e cortile comune";

oggetto della seconda donazione indicata in atto a favore di [REDACTED]: "...appartamento di civile abitazione a piano terra e porzione di una metà indivisa dell'autorimessa contigua e cortile comune".

L'usufrutto, come già detto al precedente punto b) e ss., si è successivamente riunito alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari, ancorché non risultino essere state ancora eseguite le necessarie vulture catastali.

In considerazione di quanto sopra e preso atto del contrasto di opinioni tra dottrina e giurisprudenza circa il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse/garage, che, salvo diverse decisioni del Sig. Giudice, non si ritiene nel caso di specie applicabile, data anche la cointestazione tra due diversi soggetti, si è ritenuto necessario e utile eseguire un'autonoma stima immobiliare del valore dell'autorimessa in questione rispetto all'immobile in cui è collocata (composto da due diverse proprietà immobiliari, rispettivamente del Sig. [REDACTED]).

Si ritiene altresì di non attribuire la proprietà delle parti comuni identificate dal mappale sub. 8 all'autorimessa stessa, costituendo invece a favore della stessa diritto di passaggio per l'accesso tramite area comune ad altre unità immobiliari da via Ponte del Cantone n. 48.



L'analisi estimativa analitica è riportata nell'allegato n. 2.

Si indicano nella seguente tabella riassuntiva gli elementi per la stima analitica dell'autorimessa situata a piano terra del complesso abitativo (sub. 2):

Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 74 Subb. 2										
Elemento	m ²	Zona	Qual. Contesto	Obsolescenza	Vetustà	Coeff. Differ.	Quota periziata	Coeff. Tot.	Val. Ass. [€/m ²]	Val. Elem. [€]
Autorimessa - sub. 2	45,9	0,95	0,95	0,9	0,845	0,7	1	0,48	1.450	31.969
TOTALE	45,9									31.969

da cui va dedotta:

la somma stimata in € 1.000,00 + oneri, per il costo della voltura catastale per la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte degli usufruttuari, per l'indicazione del diritto di accesso attraverso l'area comune ad altre entità, dall'accesso di via Ponte del Cantone n. 48, e per la corretta indicazione dell'indirizzo in conformità all'attuale toponomastica.

Il valore all'attualità dell'autorimessa (sub. 2, Cat C/6) situata a piano terra del complesso abitativo, acquisiti tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, viene quindi determinato in € 30.969,00 (euro trentamilanovecentosessantanove virgola zerozero) (all. n. 2).

(€ 31.969,00 - € 1.000,00 = € 30.969,00)

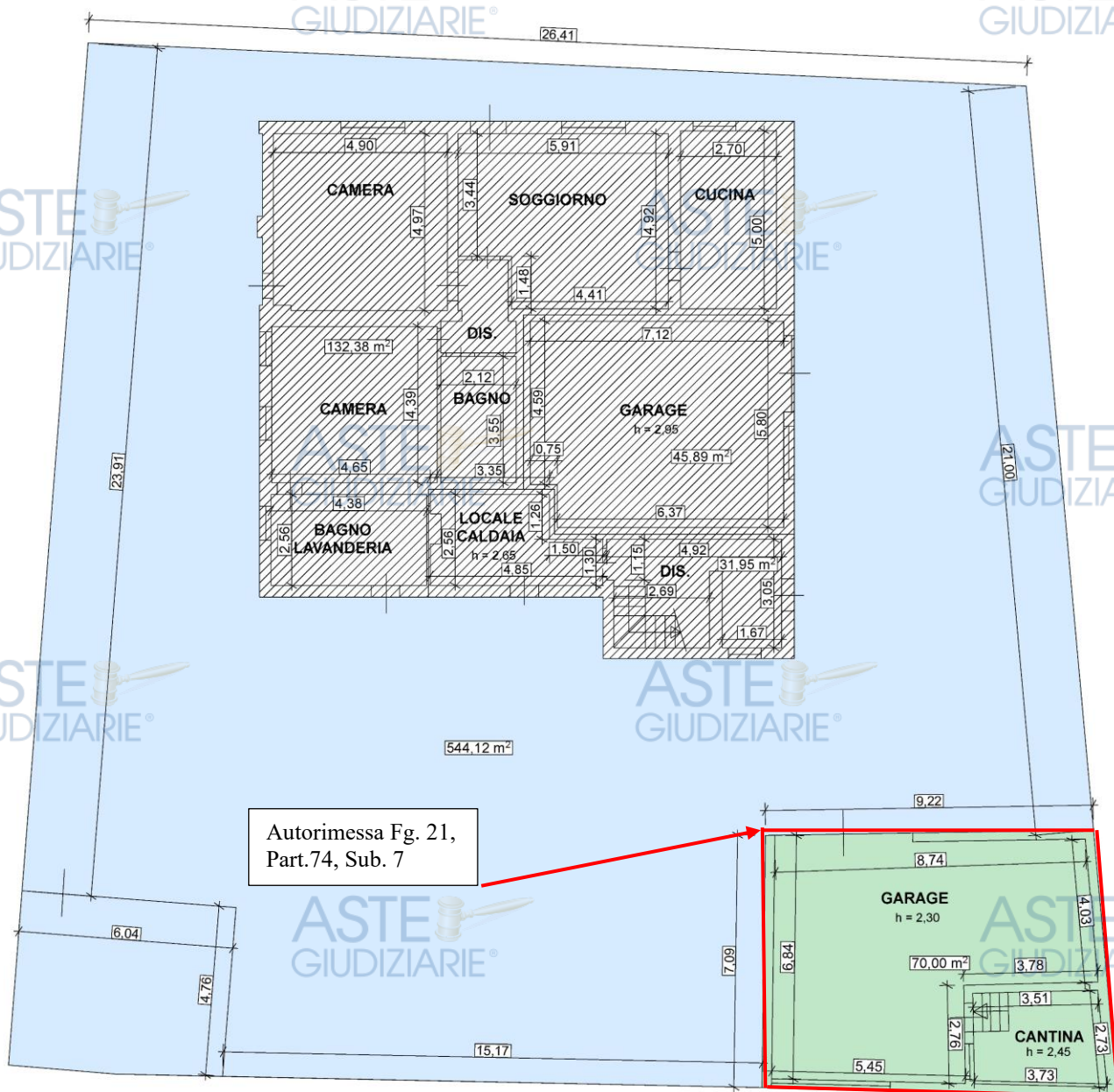
Il valore locativo viene determinato in € 88,00 (all. n. 5).

Si ritiene di non applicare alcuna decurtazione per il valore a base di eventuale asta, che viene pertanto determinato in € 30.969,00. Tale valore a base d'asta viene arrotondato in € 31.000,00.

2) AUTORIMESSA ESTERNA

(NCT...sub. 7, Cat. C/6...)

a - Planimetria (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)



POZZOLENGO PIANO TERRA

LEGENDA

- Autorimessa
Fg. 21, Part. 74, Sub. 7
- BCNC corte e ripostiglio
comuni Fg. 21,
Part. 74, Sub. 8



b - Identificazione catastale

Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità afferenti edificate su aree di corte.

Annotazione attuale dell'immobile in catasto (estratto da allegata visura catastale del 4/4/2025):

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 4

> [REDACTED] 1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/10/2008 Pratica n. BS0409123 in atti dal 09/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8323.1/2008)

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 2/4 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 2/4 (deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

I Sigg.ri [REDACTED] (cfr. certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali dell'8/7/2024 - in atti) e [REDACTED] (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**) risultano entrambi essere deceduti rispettivamente in data 24/4/2021 e in data 3/1/2025.

Si specifica che, ai fini della corretta intestazione catastale, non risulta essere stata presentata la relativa voltura per la morte della Sig.ra [REDACTED], né risulta essere stata presentata la precedente voltura relativamente all'accrescimento della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED] a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] in conseguenza della precedente morte del co-usufruttuario Sig. [REDACTED], coniuge della stessa (cfr. relazione notaio [REDACTED] dell'8/7/2024, risultante depositata nel PCT), né risulta essere stata ancora eseguita d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Pertanto, in conseguenza della morte degli usufruttuari e diversamente da quanto indicato in catasto, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, e la piena proprietà conseguentemente risultante è la

seguente:

- quota 50% [REDACTED];
- quota 50% [REDACTED],

con la presenza degli abusi edilizi di cui si dirà più oltre.

c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 8/7/2024 dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Castenedolo (BS), in aggiornamento delle precedenti relazioni, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa, relativa a (**all. n. 15**):

- a) intestati e storia catastale degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- b) storia ipotecaria degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- c) gravami;

è necessario che venga depositata nuova certificazione notarile in aggiornamento della stessa a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuta il 3/1/2025 (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – all. n. 8).

E' necessario inoltre che tale nuova certificazione notarile in aggiornamento venga depositata anche nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte.

Infatti:

I Sigg.ri [REDACTED] (cfr. predetta certificazione notarile dell'8/7/2024 in atti) e [REDACTED] (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**) risultano essere entrambi deceduti.

Si specifica che, ai fini della corretta intestazione catastale, non risulta essere stata presentata la relativa voltura per la morte della Sig.ra [REDACTED], né risulta essere stata presentata la precedente voltura relativamente all'accrescimento della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED] a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] in conseguenza della precedente morte del co-

usufruttuario Sig. [REDACTED], coniuge della stessa (cfr. relazione notaio [REDACTED] dell'8/7/2024, risultante depositata nel PCT), né l'usufrutto risulta riunito d'ufficio alla nuda proprietà.

Pertanto, in conseguenza della morte degli usufruttuari e diversamente da quanto indicato in catasto, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, e la piena proprietà conseguentemente risultante è la seguente:

- quota 50% [REDACTED];
- quota 50% [REDACTED],

con la presenza degli abusi edilizi di cui si dirà più oltre.

d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica

L'autorimessa è sita in Pozzolengo (BS), Località Ponte del Cantone n. 48, in zona periferica nelle immediate vicinanze della zona artigianale, e dista circa 1,5 km dal Municipio.

La via di accesso è a doppio senso di circolazione e, tranne che per un brevissimo tratto nelle vicinanze dell'immobile in esame, è priva di marciapiedi. Ad ovest è situata una zona a vocazione prettamente artigianale / di terziario, mentre ad est la corte comune dell'immobile in cui è situata l'autorimessa confina con l'impianto di depurazione a servizio del Comune di Pozzolengo, in corso di realizzazione.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile avvengono dalla Località Ponte del Cantone sulla via antistante la zona artigianale, e quindi attraverso il passaggio sulla citata corte comune.

L'autorimessa è situata a piano terra, con accesso diretto dalla corte comune; è dotata di illuminazione, ha una pavimentazione cementizia e parte di essa è adibita a cantina.

Essa è identificata catastalmente al sub. 7, ed è situata in angolo nord est della corte comune di proprietà 50% [REDACTED] e 50% [REDACTED].

Per tale autorimessa non si evince il titolo edilizio, come precisato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] dell'8/7/2024 (**all. n. 15**), né esso è stato rinvenuto in sede di accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Pozzolengo.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Estratto della documentazione fotografica, riportata integralmente nell' allegato n. 17.

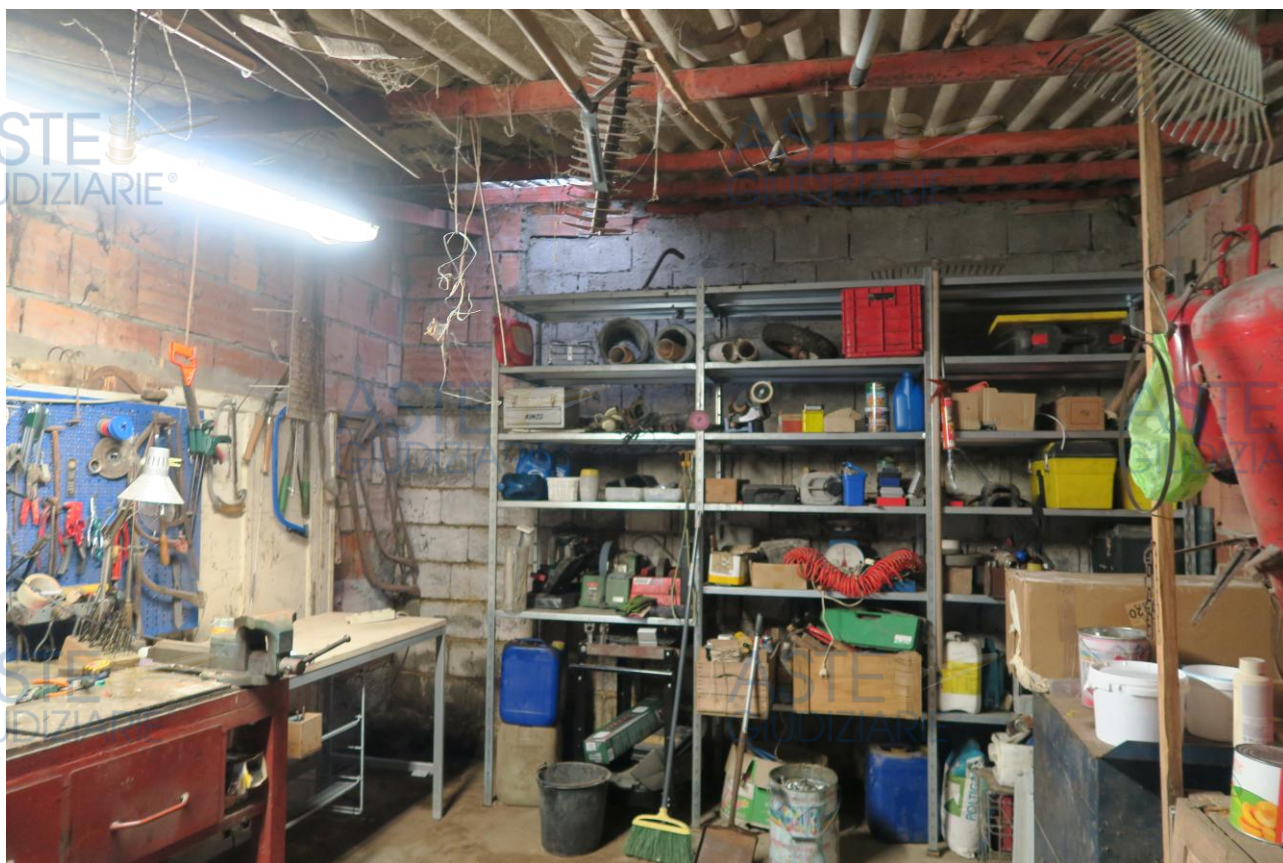
Facciata ovest dell'autorimessa esterna, con ingresso all'autorimessa:



Interno dell'autorimessa con porta di accesso alla cantina interna



Porta di accesso alla
cantina interna



e - Abusi accertati per l'autorimessa identificata catastalmente al sub. 7

Si evidenzia che per l'autorimessa esterna sopra descritta, situata in angolo nord est della corte comune ed identificata catastalmente al sub. 7, non si evince il titolo edilizio, come precisato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] dell'8/7/2024 (all. n. 15), né esso è stato rinvenuto in sede di accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Pozzolengo.

Dalla documentazione visionata in sede di accesso agli atti, riguardante l'intero compendio immobiliare, si evince che la struttura abusiva sopra descritta è edificata su un'area dove sussistono sia il vincolo Paesistico sia la fascia di rispetto fluviale.

Pertanto, si ritiene che la costruzione sia abusiva e che l'abuso non possa essere sanato.

f - Stima dei costi per la demolizione dell'autorimessa identificata catastalmente al sub. 7

Per l'autorimessa esterna su area comune identificata catastalmente al sub. 7 si stima un costo complessivo per la demolizione/smaltimento materiali di complessivi € **10.988,93 + IVA**, come da dettaglio riportato nell'allegato computo metrico (all. n. 18).

g - Stima immobiliare

Motivazioni per la stima autonoma dell'autorimessa e per la stima della sola quota del 50%, che a causa degli abusi accertati si ritiene possa essere staggita solo nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022 (NTC...sub. 7 C/6...).

Preso atto del contrasto di opinioni tra dottrina e giurisprudenza circa il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse/garage si ritiene, salvo diverse decisioni del Sig. Giudice, che nel caso di specie tale vincolo di pertinenzialità non sia applicabile, data anche la cointestazione tra due diversi soggetti e la mancanza di titolo autorizzativo edilizio.

Come già segnalato nel corso della relazione, si premette che per l'autorimessa esterna sopra descritta, situata in angolo nord est della corte comune ed identificata catastalmente al sub. 7, non si evince il titolo edilizio, come precisato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] dell'8/7/2024 (**all. n. 15**), né esso è stato rinvenuto in sede di accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Pozzolengo.

Dalla documentazione visionata in sede di accesso agli atti, riguardante l'intero compendio immobiliare, si evince che la struttura abusiva sopra descritta è edificata su un'area dove sussistono sia il vincolo Paesistico sia la fascia di rispetto fluviale.

Pertanto, si ritiene che la costruzione sia abusiva e che l'abuso non possa essere sanato.

L'usufrutto, come già detto al precedente punto b) e ss., si è successivamente riunito alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari, ancorché non risultino essere state ancora eseguite le necessarie volture catastali né la riunione d'ufficio.

Si ritiene che le irregolarità/abusi già accertati, in quanto non sanabili, rendano tale immobile non idoneo alla sua trasferibilità e che nella predisposizione del progetto divisionale non possa esserne pertanto tenuto conto, in conformità a quanto stabilito da Cass. Civ. Sez. U. sentenza n. 25021 del 7.10.2019.

Si ritiene tuttavia che tale autorimessa abbia una sua utilità nel caso che (e fino a quando) non venga emesso per la stessa ordine di demolizione, e pertanto, pur con le limitazioni in tema di sua

trasferibilità, di cui infra, si è ritenuto di attribuirle un valore decurtato dei costi di (eventuale) sua demolizione.

Tale autorimessa è stata quindi ugualmente stimata per l'intero, ma si ritiene che possa essere posta all'asta solo la quota del 50% di proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED] nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare n. 108/2022.

Si ritiene altresì di non attribuire all'autorimessa stessa la proporzionale quota dell'area comune in comproprietà tra i Sigg.ri [REDACTED], identificata dal mappale sub. 8, costituendo a favore della stessa autorimessa diritto di passaggio per l'accesso attraverso l'area comune ad altre unità immobiliari da via Ponte del Cantone n. 48.

L'analisi estimativa analitica è riportata nell'**allegato n. 3**.

Si indicano nella seguente tabella riassuntiva gli elementi per la stima analitica complessiva dell'autorimessa esterna (sub. 7):

Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 74 Subb. 7										
Elemento	m ²	Zona	Qual. Contesto	Obsolescenza	Vetustà	Coeff. Differ.	Quota periziata	Coeff. Tot.	Val. Ass. [€/m ²]	Val. Elem. [€]
Autorimessa - sub. 7	70,0	0,95	0,95	0,75	0,845	0,6	1	0,34	1.450	34.832
TOTALE	70,0									34.832

da cui va dedotta:

- 1) la somma stimata in **€ 1.000,00** + oneri, per il costo della voltura catastale per la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte degli usufruttuari e per l'indicazione del diritto di accesso attraverso l'area comune ad altre entità, dall'accesso di via Ponte del Cantone n. 48;
- 2) il costo complessivo per la eventuale demolizione/smaltimento materiali stimato complessivi **€ 10.988,93+IVA**, come da dettaglio riportato nell'allegato computo metrico (**all. n. 18**);
- 3) aggiornamento della scheda catastale a seguito di demolizione stimato in **€ 300,00**.

Preso atto che non risulta essere stato finora emesso ordine di demolizione, il valore all'attualità dell'autorimessa (sub. 7, Cat C/6), situata in angolo nord est della corte comune, al netto delle deduzioni dei costi indicati ai precedenti punti 1 – 2 - 3, viene quindi stimato in **€ 22.543,07** (euro ventiduemilacinquecentoquarantatre virgola zerosette).

(€ 34.832,00 - € 1.000,00 - € 10.988,93 - € 300,00 = € 22.543,07).

Il valore attribuito alla quota del 50% del Sig. [REDACTED] che può essere venduta in asta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022 è pari ad € 11.271,53. (all. n. 3).

Il valore a base d'asta della quota del 50% del Sig. [REDACTED] viene determinato in € 10.144,38. Tale valore a base d'asta viene arrotondato in € 10.150,00 (all. n. 7).

Non viene determinato alcun valore locativo in considerazione dell'abuso accertato.

**ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO
DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE INSTAURATO NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 108/2022**

Con riferimento agli immobili sotto indicati oggetto della domanda di divisione, delle cui caratteristiche e tipologie si è dato atto nella presente relazione e di cui sono state eseguite la descrizione, le stime e l'indicazione degli eventuali abusi edilizi riscontrati si ritiene:

- 1) per quanto riguarda l'autorimessa situata a piano terra del complesso abitativo (identificata catastalmente al sub. 2), che essa non sia comodamente divisibile.

Dopo aver acquisito e riportato nella relazione tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, si determina il suo valore complessivo in € **30.969,00** (cfr. **all. n. 2**, al netto delle spese per gli aggiornamenti catastali di cui si è dato conto nella relazione), di spettanza al 50% di [REDACTED] (debitore pignorato – Es. Imm. 108/2022 di cui il giudizio di divisione fa parte), e al 50% di [REDACTED];

- 2) per quanto riguarda l'autorimessa esterna accatastata al sub. 7:

si ritiene che le irregolarità/abusi già accertati, in quanto non sanabili, rendono tale immobile non idoneo alla sua trasferibilità e che nella predisposizione del progetto divisionale non possa esserne pertanto tenuto conto, in conformità a quanto stabilito da Cass. Civ. Sez. U. sentenza n. 25021 del 7.10.2019.

Tale autorimessa è stata tuttavia ugualmente stimata per l'intero, ma si ritiene che possa essere posta all'asta solo la quota del 50% di proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED] nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare n. 108/2022. Tale quota viene stimata in € **11.271,53**, al netto della metà delle spese stimate per la eventuale demolizione dell'immobile abusivo e per le relative pratiche catastali.

Il valore a base d'asta di tale quota è stimato in € **10.150,00** (cfr. **all. n. 7**).

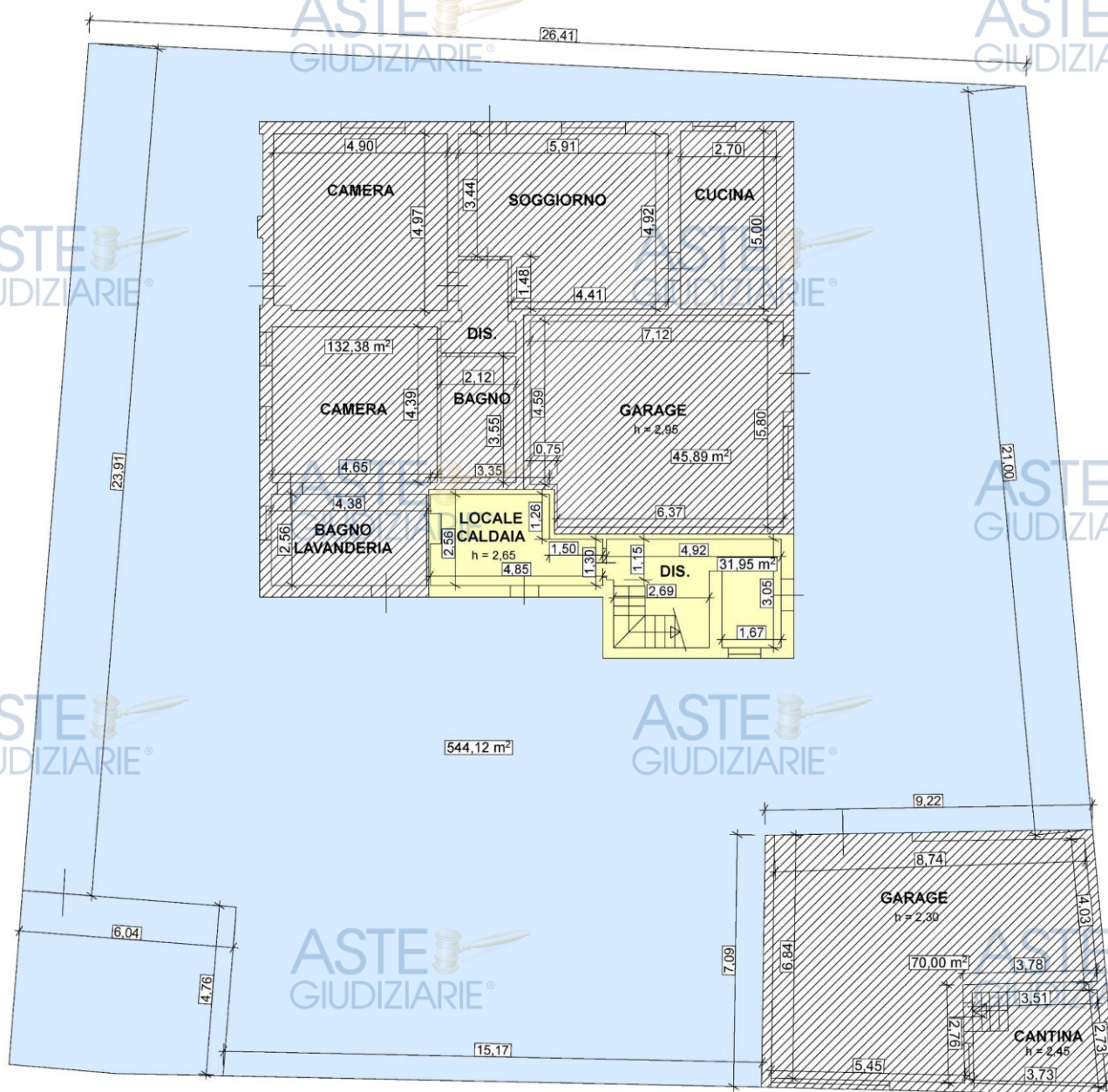
Non viene determinato alcun valore locativo in considerazione dell'abuso accertato.

Per quanto sopra esposto si ritiene che gli immobili oggetto del giudizio di divisione (autorimessa situata a piano terra del complesso abitativo identificata catastalmente al sub. 2 e autorimessa esterna accatastata al sub. 7) NON siano comodamente divisibili e pertanto non ne possa essere predisposto il progetto divisionale.

**RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE OGGETTO DELL'ESECUZIONE N. 108/2022 AL NETTO DEGLI
IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI DIVISIONE**

(NCT...sub. 6, Cat. A/2...)

a - Planimetrie (rielaborazione grafica senza valore di certificazione)

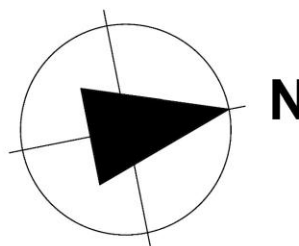
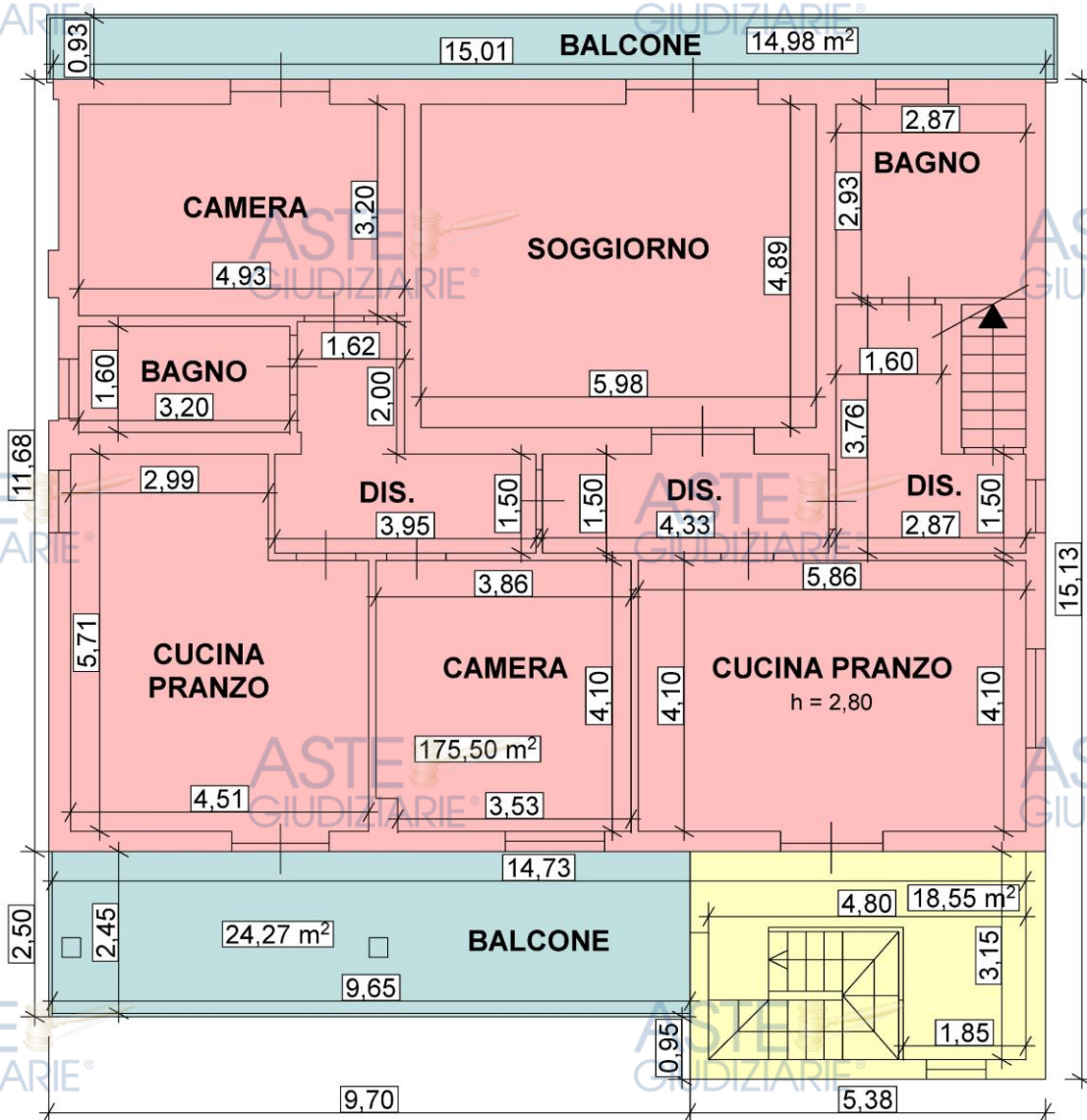


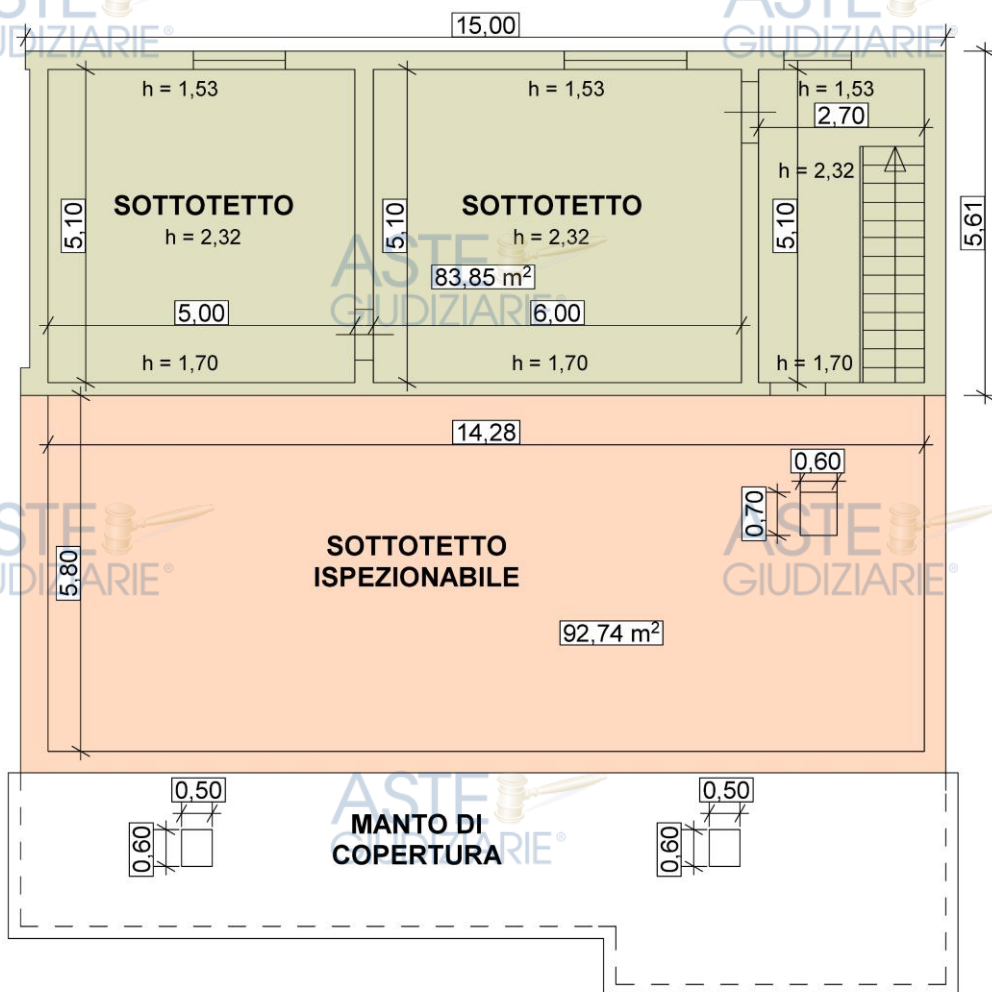
**POZZOLENGO
PIANO TERRA**

LEGENDA

- Locale caldaia e scale ext.
- Fg. 21, Part. 74, Sub. 6
- BCNC corte e ripostiglio comuni Fg. 21, Part. 74, Sub. 8

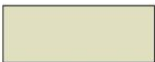






POZZOLENGO
PIANO SOTTOTETTO

LEGENDA

-  Sottotetto
Fg. 21, Part. 74, Sub. 6
-  Sottotetto ispezionabile
non accatastato



b - Identificazione catastale

Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2.

Annotazione attuale dell'immobile in catasto (estratto da allegata visura catastale attuale per soggetto del 4/4/2025, cfr. **all. n. 11**):

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 24/04/2021 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - [REDACTED]
Voltura n. 22258.1/2025 - Pratica n. BS0089359 in atti dal 28/03/2025

Si evidenzia che nella visura attuale per soggetto e nella visura storica per immobile, pur riportando nella voltura eseguita d'ufficio la piena proprietà in capo a [REDACTED], non è correttamente descritta la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, in quanto non viene correttamente riportata l'indicazione dell'accrescimento della quota del 50% dell'usufrutto di [REDACTED] a favore della predetta Sig.ra [REDACTED] in conseguenza della precedente morte del co-usufruttuario Sig. [REDACTED], e la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a causa della successiva morte di quest'ultima (avvenuta il 3/1/2025).

Si precisa che l'appartamento di civile abitazione identificato catastalmente al NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, pignorato nell'esecuzione immobiliare n. R.G. 108/2022, non è oggetto della domanda di divisione in quanto in piena proprietà a [REDACTED]. E' stato però necessario rideterminarne la stima per le seguenti motivazioni:

- accertamento dell'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa immobiliare, in precedenza non nota al CTU (cfr. pagg. 9 - 12 della relazione);
- morte dell'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED], deceduta il 3/1/2025, e conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà di tale immobile, precedentemente stimata nell'esecuzione immobiliare n. R.G. 108/2022.

c - Riepilogo delle iscrizioni / trascrizioni

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 8/7/2024 dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Castenedolo (BS), in aggiornamento delle precedenti relazioni, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa, relativa a (**all. n. 15**):

- a) intestati e storia catastale degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- b) storia ipotecaria degli immobili oggetto del giudizio di divisione instaurato nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 108/2022;
- c) gravami;

è necessario che venga depositata nuova certificazione notarile in aggiornamento della stessa a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuta il 3/1/2025 (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**).

E' necessario inoltre che tale nuova certificazione notarile in aggiornamento venga depositata anche nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte.

Infatti:

I Sigg.ri [REDACTED] (cfr. predetto certificazione notarile dell'8/7/2024 in atti) e [REDACTED] (cfr. certificato di morte acquisito dal CTU – **all. n. 8**) risultano essere entrambi deceduti.

d - Descrizione e estratto della documentazione fotografica

L'unità immobiliare di civile abitazione identificata catastalmente al NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2 è sita in Pozzolengo (BS), Località Ponte del Cantone n. 48, in zona periferica nelle immediate vicinanze della zona artigianale, e dista circa 1,5 km dal Municipio.

La via di accesso è a doppio senso di circolazione e, tranne che per un brevissimo tratto nelle vicinanze dell'immobile in esame, è priva di marciapiedi. Ad ovest è situata una zona a vocazione prettamente artigianale / di terziario, mentre ad est la corte comune dell'immobile in cui è situato l'appartamento confina con l'impianto di depurazione a servizio del Comune di Pozzolengo, in corso di realizzazione.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile avvengono dalla Località Ponte del Cantone sulla via antistante la zona artigianale, e quindi attraverso il passaggio sulla citata corte comune.

L'unità immobiliare di civile abitazione è disposta su tre piani (piano terra, piano primo e sottotetto), e fa parte di un complesso abitativo di due unità immobiliari di civile abitazione; è inoltre presente una corte comune contraddistinta dal sub 8, e un ripostiglio privo di titolo autorizzativo edilizio insistente in angolo sud est di tale corte comune.

Si dà atto inoltre che esistono al piano terra una autorimessa all'interno del complesso abitativo identificata catastalmente al sub. 2, e una autorimessa in lato nord - est della corte comune identificata catastalmente al sub. 7 (priva di titolo edilizio), che sono state stimate a parte per le motivazioni di cui infra.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è situato a piano terra, attraverso la corte comune, sul lato nord dell'edificio; esso immette in un disbrigo da cui si accede al locale caldaia e al vano scale che consente l'accesso al primo piano, sul balcone in lato est.

L'appartamento di civile abitazione, situato a piano primo, è discretamente soleggiato e la sua pavimentazione è in piastrelle di ceramica in buono stato, ad eccezione di quelle del balcone in lato ovest, che sono fortemente deteriorate; la cucina / sala da pranzo e due camere (di cui una adibita anche a cucina) si affacciano sul balcone in lato est, un'altra camera e il soggiorno si affacciano sul balcone in lato ovest.

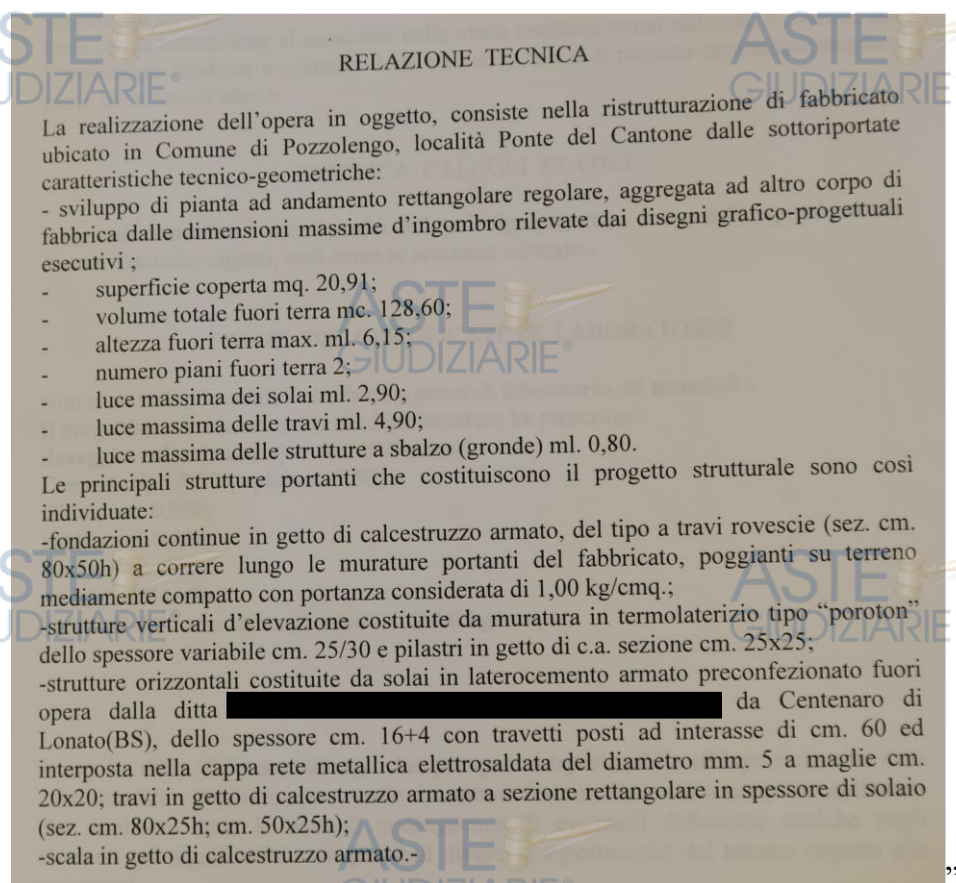
Sono presenti due bagni, dotati di finestre. Vari disbrighi all'interno dell'appartamento rendono indipendenti i vari locali e consentono tramite una scala l'accesso al sottotetto, che è suddiviso in tre vani, dotato di tre finestre e con pavimentazione cementizia.

Esiste inoltre una parte di sottotetto solo ispezionabile, non accatastato, con altezza massima di circa 1,60 m su un lato, e digradante fino a zero a livello gronda sull'altro lato.

Il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione, di cui, però, non è stata verificata la messa a norma.

Dal verbale di collaudo statico “relativo alle strutture portanti realizzate nell’ambito della ristrutturazione di fabbricato ubicato in località Ponte del Cantone nel Comune di Pozzolengo, di proprietà dei Signori coniugi [REDACTED]”, danti causa degli attuali intestatari, redatto dal Dott. Arch. [REDACTED], iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n. 13 il 21/08/2003 risulta: “



Da quanto riportato nella richiesta del certificato di agibilità relativa alla pratica edilizia C.E. n. 16/2002 – Permesso di Costruire in Variante n. 25/2003 protocollata presso il Comune di Pozzolengo il 14/4/2004 Prot. n. 1804 “per la ristrutturazione di fabbricato ubicato in ... Località Ponte del Cantone n. 7/a N.C.T.R. FG. 21 Mappale n. 74” risulta: “la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata e che le condizioni e prescrizioni contenute nell’atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla allegata documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e dalla dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti

dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425", viene altresì allegata la "dichiarazione di conformità degli impianti...: impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico..., autorizzazione allo scarico in fognatura comunale...L'immobile di cui trattasi è allacciato alla pubblica fognatura con autorizzazione n. 8/93, dichiarazione prevenzione incendi, prot. n. 300/2000 in data 18/01/2000 a firma del Geom. [REDACTED] attestante che la caldaia è inferiore alle 30000k/cal e quindi non soggetta al nulla osta, comunicato di regolare esecuzione a firma del titolare, dell'impresa esecutrice e del tecnico incaricato in data 7/4/2004, dichiarazione in data 7/04/2004, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 a firma del Direttore dei lavori Sig. [REDACTED], iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3979, attestante l'avvenuta prosciugatura delle murature, e la salubrità degli ambienti, certificato di collaudo statico eseguito dall'Architetto [REDACTED] da Vilimpenta (MN) in data 21/08/2003".

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Estratto della documentazione fotografica, riportata integralmente nell' allegato n. 19.

Facciate sud e ovest





Facciate nord e ovest



ASTE
GIUDIZIARIE®
Facciata est

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disbrigo da piano terra a piano primo



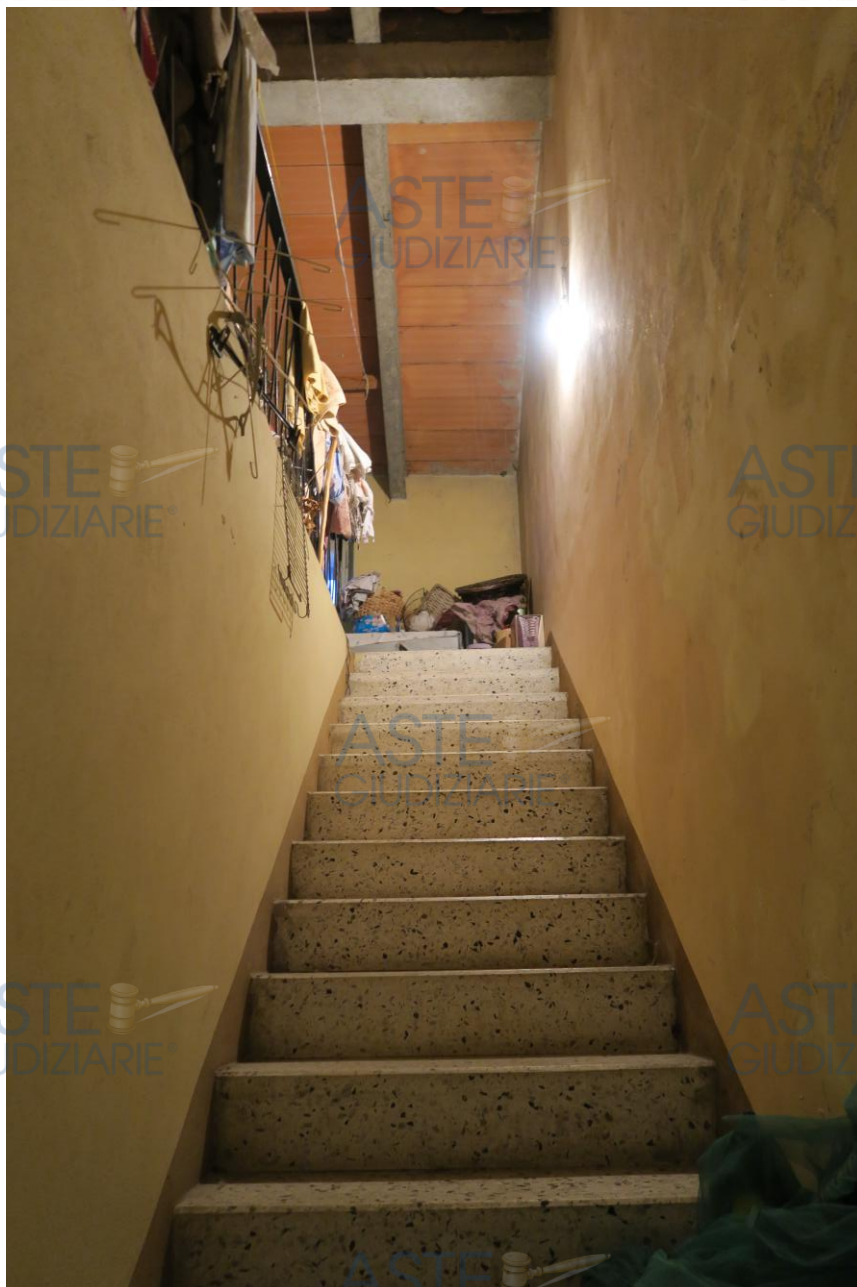
Sala cucina – pranzo a piano primo



Camera a piano primo



Scala da piano primo a sottotetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sottotetto:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



e – Aggiornamento delle irregolarità / abusi accertati a seguito di nuovo accesso agli atti per l'immobile di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6 di proprietà [REDACTED], e sulla corte comune identificata catastalmente al sub. 8, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] ciascuno per una metà indivisa

Irregolarità/abusì riguardanti l'immobile di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6

A seguito della documentazione emersa nel nuovo accesso agli atti, non precedentemente nota al CTU (cfr. pagg. 9 – 12 della relazione), è stato necessario, tenendo conto anche della nuova documentazione acquisita, procedere a nuovo accertamento delle irregolarità/abusì riguardanti l'immobile di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6.

Si evidenziano le seguenti difformità, rilevate dal CTU in occasione del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, tra quanto autorizzato nelle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n. 25 del 31/07/2003 emesso dal Comune di Pozzolengo e presente nella planimetria catastale in atti, e la situazione di fatto (cfr. **all. n. 13** – pratiche edilizie risultanti depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo, precedentemente non reperite nei fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo e **all. n. 20** – planimetrie catastali):

- Piano primo

Nel locale “cucina pranzo” situato verso nord non sono presenti le tramezze che dividono parzialmente la zona cucina dalla sala da pranzo; nel bagno situato verso nord non è presente la rientranza causata dalla tramezza che contorna la scala che dal piano primo sale al sottotetto: in tale locale è invece fruibile lo spazio generato dal sottoscala; verso sud non è presente la tramezza che divide il ripostiglio dalla camera, né la porta che conduce al ripostiglio: i due ambienti (ripostiglio e camera) sono nella realtà uniti a formare una zona giorno con zona cucina situata nella posizione in cui negli atti autorizzativi è indicato il ripostiglio.

- Piano sottotetto

Nella stanza del sottotetto adiacente alla scala che conduce al sottostante piano primo è presente una porta, non segnata nei citati atti autorizzativi, verso la parte di sottotetto più bassa (non accatastata), detta “sottotetto ispezionabile”; in tale ultimo ambiente vi è un abbaino, di dimensioni 0,60 m x 0,70 m, anch'esso non segnato negli atti autorizzativi.

In relazione a tali irregolarità:

- per quanto riguarda le difformità / abusi sopra descritti per il piano primo e per il sottotetto relativamente alla porta che conduce alla parte di esso detta “sottotetto ispezionabile”: si ritiene sia necessario presentare una richiesta di sanatoria in Comune per modifiche interne all’edificio, ed eseguire i conseguenti aggiornamenti catastali;
- per quanto riguarda l’abuso sopra descritto nel “sottotetto ispezionabile”, consistente nella presenza non segnata nelle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n. 25 del 31/07/2003 di un abbaino, di dimensioni 0,60 m x 0,70 m: si ritiene che tale abuso non possa essere sanato, in quanto posizionato su un’area dove sussistono sia il vincolo Paesistico sia la fascia di rispetto fluviale, e pertanto debba essere ripristinata la situazione in conformità agli atti autorizzativi dell’immobile.

Irregolarità/abus sulla corte comune identificata catastalmente al sub. 8, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], ciascuno per una metà indivisa

Si premette che la corte comune identificata a catastalmente al NCT Fg. 21, Part. 74, Sub. 8, è di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], ciascuno per una metà indivisa (cfr. atto di donazione di nuda proprietà a rogito Notaio [REDACTED] del 17 aprile 2003 n. 39736/7052 di rep. e certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali dell’8/7/2024 - risultanti già depositati in atti, e successiva riunione dell’usufrutto alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari).

- A) Si dà atto che in angolo sud - est di tale corte comune identificata catastalmente al sub. 8 esiste una struttura fissa, che appare semplicemente contornata nell’elaborato planimetrico di subalternazione mantenendo il numero riferito alla corte comune, abusiva perché priva di qualsiasi autorizzazione.

Dalla documentazione visionata in sede di accesso agli atti, riguardante l’intero compendio immobiliare, si evince che la struttura abusiva sopra descritta è edificata su un’area dove sussistono sia il vincolo Paesistico sia la fascia di rispetto fluviale. Pertanto, si ritiene che tale abuso non possa essere sanato.

Per tale ultima struttura facente parte del bene comune non censibile sub. 8, priva di qualsiasi

autorizzazione e pertanto abusiva, che si stima essere di nessun valore commerciale, si stimano i costi di eventuale demolizione attribuendoli per metà a ciascuno ai Sigg.ri [REDACTED], comproprietari per la quota del 50% ciascuno dell'area comune su cui essa insiste.

Estratto documentazione fotografica della struttura abusiva situata in angolo sud - est del cortile comune indicato catastalmente con il sub. 8 (cfr. planimetria catastale, **all. n. 20**).





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



B) Si dà atto che in angolo nord – est della corte comune esiste un'altra struttura fissa, per la quale non è stato reperito alcun titolo autorizzativo, e quindi abusiva, però dotata di proprio subalterno e rendita catastale (sub. 7).

Per le motivazioni espresse alla pag. 32 della relazione, pur ritenendo che tale struttura non possa far parte del giudizio di divisione perché non “trasferibile”, in quanto abusiva, si ritiene tuttavia che essa abbia una sua utilità nel caso che (e fino a quando) non venga emesso per la stessa ordine di demolizione, e pertanto, pur con le limitazioni in tema di sua trasferibilità, di cui infra, si è ritenuto di attribuirle un valore decurtato dei costi di (eventuale) sua demolizione, e che possa essere staggita autonomamente la sola quota del 50% di proprietà [REDACTED] nell'ambito della esecuzione immobiliare n. 108/2022 (cfr. pagg. 34 - 35 della relazione).

La relativa descrizione e stima è riportata dalla pag. 26 alla pag. 35 della presente relazione.

f - Stima dei costi per la regolarizzazione degli abusi accertati e sanabili e per la demolizione degli abusi non sanabili inerenti l'appartamento di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6, e per la demolizione della struttura abusiva situata in angolo sud - est della corte comune indicata catastalmente con il sub. 8

Irregolarità/abusi riguardanti l'immobile di civile abitazione identificato catastalmente al sub. 6

Relativamente alle difformità / abusi descritti al precedente punto e) per il piano primo, e per il sottotetto per quanto riguarda la porta che conduce alla parte di esso detta "sottotetto ispezionabile": si stima un costo complessivo € **3.000,00** + oneri (comprensivo di sanzione sanatoria del Comune e diritti di segreteria P.D.C. in sanatoria da corrispondere al Comune) per le seguenti attività:

- presentazione di richiesta di sanatoria in Comune per l'avvenuta eliminazione nel locale "cucina pranzo" situato verso nord delle tramezze che dividono parzialmente la zona cucina dalla sala da pranzo; per le modifiche interne nel bagno situato verso nord (non è presente la rientranza causata dalla tramezza che contorna la scala che dal piano primo sale al sottotetto: in tale locale è invece fruibile lo spazio generato dal sottoscala); per la formazione di una zona giorno con zona cucina al posto dei due ambienti separati (ripostiglio e camera) presenti nelle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n. 25 del 31/07/2003 emesso dal Comune di Pozzolengo e per la chiusura della porta che conduce al ripostiglio; per quanto riguarda il sottotetto relativamente alla porta che conduce alla parte di esso detta "ispezionabile".

Si prevede inoltre una spesa di circa € 400,00 + oneri, per un totale di € **470,00** per la redazione della nuova scheda catastale relativa all'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 6.

Relativamente all'abuso nel "sottotetto ispezionabile" descritto al precedente punto e), consistente nella presenza non segnata nelle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n. 25 del 31/07/2003 di un abbaino, di dimensioni 0,60 m x 0,70 m: si stima un costo complessivo per la demolizione di tale abbaino e il successivo ripristino della copertura opaca di € **1.556,09 + IVA**, come da dettaglio riportato nell'allegato computo metrico (**all. n. 21**).

Relativamente alla necessità della corretta indicazione della riunione dell'usufrutto di [REDACTED] [REDACTED] alla nuda proprietà nella scheda catastale (cfr. pagg. 6 e 7 della relazione), si stima un costo di circa € **200,00**.

Irregolarità/abusi in angolo sud est della corte comune identificata catastalmente al sub. 8, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], ciascuno per una metà indivisa

Quanto alla struttura abusiva situata in angolo sud – est della corte comune indicata catastalmente con il sub. 8, si stima forfettariamente in € **4.000,00 + oneri** il costo complessivo per la sua demolizione/smaltimento materiali; trattasi di struttura abusiva situata in angolo sud - est della corte comune, che risulta essere stata semplicemente contornata nell'elaborato planimetrico di subalternazione con il numero riferito alla corte comune (la quale è identificata catastalmente al sub. 8), priva di qualsiasi autorizzazione edilizia.

Tali costi di demolizione vengono attribuiti per metà a ciascuno ai Sigg.ri [REDACTED], proprietari rispettivamente ognuno per il 50% dell'area comune.

La quota di costo per la demolizione/smaltimento materiali di tale struttura abusiva situata in angolo sud – est della corte comune accatastata al sub. 8 che compete all'unità immobiliare eseguita, accatastata al sub. 6 (di proprietà [REDACTED]), è pertanto: € 2.000,00 + oneri.

Quanto alla struttura fissa, priva di autorizzazione edilizia ma identificata catastalmente, in angolo nord – est della corte comune i costi di eventuale demolizione e pratiche catastali sono riportati in sede di autonoma stima (cfr. pagg. 34 - 35 della relazione).

g – Rideterminazione della stima immobiliare al netto degli immobili oggetto di domanda di divisione (che sostituisce integralmente quella riportata nella perizia di stima del 30/7/2022 – es. imm. 108/2022)

L'analisi estimativa analitica è riportata nell'allegato n. 1.

Si indicano nella seguente tabella riassuntiva gli elementi per la stima analitica all'attualità dell'unità immobiliare (sub. 6, casa di civile abitazione e quota 50% di proprietà [REDACTED] dell'area comune):

Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 74 Sub. 6										
Elemento	m ²	Zona	Qual. Contesto	Obsolescenza	Vetustà	Coeff. Differ.	Quota periziata	Coeff. Tot.	Val. Ass. [€/m ²]	Val. Elem. [€]
Abitazione di tipo civile - sub. 6 (proprietà 1/1)	175,5	0,95	0,95	0,9	0,845	1,0	1	0,69	1.450	174.659
Locale caldaia e scale ext. - sub. 6 (proprietà 1/1)	50,5	0,95	0,95	0,9	0,845	0,6	1	0,41	1.450	30.155
Sottotetto - sub. 6 (proprietà 1/1)	83,9	0,95	0,95	0,9	0,845	0,4	1	0,27	1.450	33.379
Balconi - sub. 6 (proprietà 1/1)	39,3	0,95	0,95	0,9	0,845	0,5	1	0,34	1.450	19.531
Corte e ripostiglio comuni (BCNC sub. 8) - percentuale del loro valore attribuito al sub. 6 ai fini della stima: 50,0 %	544,1					0,10	0,5	0,05	1.450	39.449
Sup. principale	175,5									
Sup. secondarie	717,7									
TOTALE	893,2									297.173

da cui va dedotta:

- 1) la somma stimata in € **3.000,00** + oneri (comprensivo di sanzione sanatoria del Comune e diritti di segreteria P.D.C. in sanatoria da corrispondere al Comune) per la presentazione di richiesta di sanatoria in Comune relativamente alle difformità / abusi descritti al precedente punto e) per il piano primo, e per il sottotetto per quanto riguarda la porta che conduce alla parte di esso detta "sottotetto ispezionabile";
- 2) la spesa di circa € 400,00 + oneri € 70,00, per un totale di € **470,00** per la redazione della nuova scheda catastale relativa all'unità immobiliare identificata catastalmente al sub. 6;
- 3) il costo complessivo di € **1.556,09** + IVA per la demolizione dell'abbaino descritto al precedente punto e) e il successivo ripristino della copertura opaca, come da dettaglio riportato nell'allegato computo metrico (**all. n. 21**);
- 4) il costo di € **200,00** + oneri per la correzione della voltura catastale attualmente presente;
- 5) la quota di costo € **2.000,00** (riferita alla quota del 50% di proprietà delle aree comuni in capo a [REDACTED]) per la demolizione/smaltimento materiali della struttura abusiva situata in angolo sud – est della corte comune accatastata al sub. 8 che compete all'unità immobiliare accatastata al sub. 6 (di proprietà [REDACTED]).

Il valore come sopra rideterminato dell'unità immobiliare (sub. 6, Cat A/6), disposta su tre piani (piano terra, piano primo e sottotetto) all'interno del complesso abitativo di cui fa parte, al netto dei

costi previsti per la sanatoria e la demolizione/smaltimento della struttura abusiva sopra indicata (abbaino), viene quindi stimato in € **289.946,91** (euro duecentoottantanovemilanovecentoquarantasei virgola novantuno).

(€ 297.173,00 - € 3.000,00 - 470,00 - € 1.556,09 - € 200,00 - € 2.000,00 = € 289.946,91).

Il valore locativo viene rideterminato in € **820,00** (all. n. 4).

Il valore a base d'asta viene rideterminato in € 260.952,22, arrotondato in € **261.000,00** (all. n. 6).

CONCLUSIONI

Premessa

Nel corso dell'attività di verifica posta in essere dal sottoscritto CTU per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice sono emersi nuovi elementi, relativamente non soltanto ai beni cointestati ma anche all'intero compendio immobiliare dell'esecuzione nr. 108/2022, di cui il giudizio di divisione fa parte:

- accertamento dell'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa immobiliare (in precedenza non nota al CTU, perché non disponibile in sede di accesso agli atti);
- morte dell'usufruitaria Sig.ra [REDACTED], deceduta il 3/1/2025, e conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, precedentemente stimata nell'esecuzione immobiliare n. R.G. 108/2022.

Pertanto si è reso necessario rideterminare la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare 108/2022, oltre che al netto dei beni oggetto della domanda di divisione autonomamente stimati, anche in dipendenza dei predetti nuovi elementi successivamente emersi.

Il Sig. Giudice, in accoglimento della richiesta del CTU, con provvedimento del 16/4/2025 lo autorizzava a depositare anche nel procedimento dell'esecuzione immobiliare nr. 108/2022 la perizia del giudizio di divisione, in cui viene espressa anche la rideterminazione del valore di stima dei beni pignorati di cui al proprio rapporto di valutazione depositato il 30.7.2022

La presente perizia, pertanto, oltre a riguardare i beni cointestati oggetto della domanda di divisione, integra e sostituisce quella presentata in data 30/7/2022 per l'esecuzione immobiliare nr. 108/2022.

Eseguite le indagini tecniche e tutti gli accertamenti ritenuti idonei, dei quali è stato dato conto dettagliatamente e documentalmente nella presente relazione, si riepilogano le seguenti

Conclusioni

- 1) Si ritiene che gli immobili oggetto del giudizio di divisione (autorimessa situata a piano terra del complesso abitativo identificata catastalmente al sub. 2 e autorimessa esterna accatastata al sub. 7 (priva di titolo edilizio) NON siano comodamente divisibili e pertanto non ne possa essere predisposto il progetto divisionale.

Dopo aver acquisito tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, è stato determinato all'attualità il valore dei singoli immobili oggetto di domanda di divisione, con le precisazioni sotto indicate.

In particolare:

- a) per l'immobile accatastato al sub. 2 (autorimessa al piano terra del complesso abitativo), si ritiene che esso non sia comodamente divisibile; ai fini del giudizio divisionale ne è stato determinato il valore complessivo per la vendita, di spettanza per la rispettiva quota del 50% a ciascun cointestatario ([REDACTED] : 50%, [REDACTED] : 50%).

Il valore all'attualità dell'autorimessa (sub. 2, Cat C/6) situata a piano terra del complesso abitativo, acquisiti tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, viene quindi determinato in € **30.969,00** (euro trentamilanovecentosessantannove virgola zerozero) (**all. n. 2**).

Il valore locativo viene determinato in € **88,00** (**all. n. 5**).

Si ritiene di non applicare alcuna decurtazione per il valore a base di eventuale asta, che viene pertanto determinato in € 30.969,00. Tale valore a base d'asta viene arrotondato in € **31.000,00**.

(cfr. pag. 16 e ss. della relazione)

- b) Per l'immobile accatastato al sub. 7 (autorimessa in lato nord est della corte comune) si ritiene che le irregolarità/abusi già accertati (assenza di titolo edilizio), in quanto non sanabili, rendano tale immobile non idoneo alla sua trasferibilità e che nella predisposizione del progetto divisionale non possa esserne pertanto tenuto conto, in conformità a quanto stabilito da Cass. Civ. Sez. U. sentenza n. 25021 del 7.10.2019.

Si ritiene tuttavia che tale autorimessa abbia una sua utilità nel caso che (e fino a quando) non venga emesso per la stessa ordine di demolizione, e pertanto, pur con le limitazioni in tema di sua trasferibilità, si è ritenuto di attribuirle un valore decurtato dei costi di (eventuale) sua demolizione.

Tale autorimessa è stata dunque ugualmente stimata per l'intero, ma si ritiene che possa essere posta all'asta solo la quota del 50% di proprietà del debitore esecutato Sig.

[REDACTED] nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare n. 108/2022,

dando atto dell'abuso accertato, e ciò separatamente dall'immobile esecutato di proprietà

[REDACTED] per le motivazioni indicate a pag. 33 e ss. della relazione.

Conseguentemente, il valore all'attualità dell'autorimessa priva di titolo edilizio (sub. 7, Cat C/6), situata in angolo nord est della corte comune, al netto dei costi indicati per la (eventuale) sua demolizione, viene stimato in € **22.543,07** (euro ventiduemilacinquecentoquarantatre virgola zerosette).

Il valore attribuito alla quota del 50% del Sig. [REDACTED] che può essere venduta in asta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022, dando atto dell'abuso accertato, è pari ad € **11.271,53**. (all. n. 3).

Il valore a base d'asta della quota del 50% del Sig. [REDACTED] viene determinato in € 10.144,38. Tale valore a base d'asta viene arrotondato in € **10.150,00** (all. n. 7).

Non viene determinato alcun valore locativo in considerazione dell'abuso accertato. (cfr. pag. 26 e ss. della relazione).

- 2) La stima dell'appartamento in piena proprietà [REDACTED] e rispettiva quota del 50% di area comune, pignorato nell'esecuzione imm. n. 108/2022 della quale il giudizio divisionale fa parte, è stata rideterminata all'attualità al netto di entrambi immobili di cui al punto 1), tenendo conto anche degli elementi in precedenza non noti, indicati nella presente relazione e riepilogati nella premessa alle sue conclusioni. Il valore come sopra rideterminato di tale unità immobiliare (sub. 6, Cat A/6), disposta su tre piani (piano terra, piano primo, sottotetto e relativa quota del 50% della corte comune) all'interno del complesso abitativo di cui fa parte, al netto dei costi previsti per la sanatoria e la demolizione/smaltimento della struttura abusiva indicata nella relazione (abbaino), viene quindi stimato in € **289.946,91** (euro duecentoottantanovemilanovecentoquarantasei virgola novantuno - all. n. 1).

Il valore locativo viene determinato in € **820,00** (all. n. 4).

Il valore a base d'asta viene determinato in € 260.952,22, arrotondato in € **261.000,00** (all. n. 6).

Montichiari, li 5 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Andrea Giuzzi

**DEPOSITO DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALL'AVV. ANDREAS PIRCHER,
RELATIVA VALUTAZIONE DEL CTU, E INTEGRAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE
NOTARILE SOSTITUTIVA DELLE CERTIFICAZIONI IPOTECARIE E CATASTALI**

La bozza di relazione è stata inviata ai Sigg.ri Avvocati e ai Sigg.ri [REDACTED] in data 5 maggio 2025.

Sono pervenute osservazioni solo dall'Avvocato [REDACTED] con mail del 30/5/2025, che si allegano **sub. 24**, la cui valutazione di seguito si riporta:

1) L'Avv. [REDACTED] osserva:

“Premesso che i beni identificati ai subalterni 6 e 7 sono stati da Lei qualificati come indivisibili, si ritiene che, in presenza di tale circostanza, la soluzione coerente sia la vendita dell'intero bene, con successiva ripartizione del prezzo tra i comproprietari secondo le rispettive quote.

Non si comprende, pertanto, la conclusione adottata in relazione al sub. 7, secondo cui la vendita dovrebbe riguardare unicamente la quota del 50% di proprietà del debitore esecutato, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare R.G. 108/2022.

Si osserva, infatti, che la presenza di abusi edilizi — quand'anche non sanabili — non osta di per sé alla vendita dell'intero bene, tanto più ove si tratti di bene indivisibile, come nel caso in esame. Ne consegue che la vendita dell'intero subalterno 7, con riparto del prezzo tra i condividenti, appare non solo possibile, ma anche necessaria”.

Esaminata attentamente tale osservazione inerente l'autorimessa identificata catastalmente al sub. 7, per la quale non si evince il titolo edilizio e pertanto considerata radicalmente abusiva, si conferma quanto indicato a pag. 33 e ss. e nelle conclusioni dell'elaborato peritale. Si ritiene cioè che le irregolarità/abusi già accertati, in quanto non sanabili, rendano tale immobile non idoneo alla sua trasferibilità e che pertanto esso non possa essere venduto all'asta per l'intero nell'ambito del procedimento divisionale, in conformità a quanto stabilito da Cass. Civ. Sez. U. sentenza n. 25021 del 7.10.2019.

Per tale motivo, nella considerazione che l'autorimessa identificata al sub. 7 abbia una sua utilità nel caso che (e fino a quando) non venga emesso per la stessa ordine di demolizione pur con le limitazioni in tema di sua trasferibilità, di cui si è dato atto nella relazione, si è ritenuto di attribuirle un valore decurtato dei costi di (eventuale) sua demolizione, stimandola ugualmente anche per l'intero, ma ritenendo che possa essere posta all'asta solo la quota del 50% di proprietà

del debitore esecutato Sig. [REDACTED] nell'ambito del processo di esecuzione immobiliare n. 108/2022.

- 2) Per quanto riguarda la verifica della “sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari, oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”, in accoglimento dell'osservazione in merito formulata dall'Avv. [REDACTED], si allega **sub. 25** la certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali (art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] fino a tutto il 5 giugno 2025 quanto ai Servizi Catastali e a tutto il 4 giugno 2025 quanto al Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento delle relazioni del 20 aprile 2022, del 22 aprile 2024, del 15 maggio 2024, e dell'8 luglio 2024, riferite alla quota oggetto di pignoramento, e con riferimento a tutti gli intestati e agli interi beni la cui quota è pignorata, come da provvedimento G.E. Dott. Canali del 25/3/2024, con cartella visure aggiornata.

* * *

Dopo attenta valutazione delle osservazioni dell'Avv. [REDACTED] come sopra pervenute, e per le motivazioni sopra espresse, il sottoscritto CTU Ing. Andrea Giuzzi:

- conferma integralmente quanto espresso nel proprio elaborato peritale la cui bozza è stata inviata agli Avvocati delle Parti e ai Sigg.ri [REDACTED] in data 5 maggio 2025, con l'integrazione e aggiornamento del certificato notarile sopra indicato e relativa cartella visure che si allega sub. 25;
- provvede oggi al deposito in via definitiva del proprio elaborato peritale inviato in bozza ai Sigg.ri Avvocati e ai Sigg.ri [REDACTED] in data 5 maggio 2025, così integrato, unitamente alle osservazioni formulate dall'Avv. [REDACTED] (allegate **sub. 24**) ed alla relativa loro valutazione da parte del CTU sopra riportata, tenendosi a disposizione per qualsiasi richiesta di precisazione o integrazione che il Sig. Giudice ritenesse necessaria o utile.

Montichiari, lì 11 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Andrea Giuzzi



ALLEGATI:

- 1) *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore: appartamento sito in via Ponte del Cantone n. 48, identificato catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2;*
- 2) *analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore: autorimessa al piano terra del complesso abitativo sito in via Ponte del Cantone n. 48, identificato catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6;*
- 3) *analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore della quota del 50% del Sig. [REDACTED] che può essere venduta in asta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022: autorimessa esterna, identificata catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6;*
- 4) *analisi estimativa per la determinazione del valore LOCATIVO: appartamento sito in via Ponte del Cantone n. 48, identificato catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2;*
- 5) *analisi estimativa per la determinazione del valore locativo: autorimessa al piano terra del complesso abitativo sito in via Ponte del Cantone n. 48, identificato catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6;*
- 6) *analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata: appartamento sito in via Ponte del Cantone n. 48, identificato catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2;*
- 7) *analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata della quota del 50% del Sig. [REDACTED] che può essere venduta in asta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 108/2022: autorimessa esterna, identificata catastalmente alla sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6;*
- 8) *certificato di morte dell'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED] e stato di famiglia alla data del decesso;*
- 9) *richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Pozzolengo in data 14/2/2025;*
- 10) *verbale delle operazioni peritali dell'11/2/2025;*
- 11) *ispezioni telematiche catastali (visura attuale per soggetto dell'Agenzia delle Entrate – situazione degli atti informatizzati al 4/4/2025);*
- 12) *ispezioni telematiche catastali (visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico all'8/4/2025 per il sub. 6, e al 9/4/2025 per il sub. 2 e il sub. 7);*
- 13) *PARTE 1: pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo già reperite tramite accesso agli atti eseguito nell'ambito delle operazioni peritali per l'es. imm. 108/2022; PARTE 2: pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo e reperite con accesso agli atti eseguito il 4/3/2025 tramite cui è stato possibile accertare l'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa immobiliare rispetto a quella reperita per la precedente perizia redatta per l'esecuzione immobiliare n. 108/2022*
- 14) *scheda di collegamento per l'aggiornamento dei numeri civici acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzolengo;*
- 15) *certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 8/7/2024 dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Castenedolo (BS), in aggiornamento delle precedenti relazioni;*
- 16) *documentazione fotografica relativa all'autorimessa al piano terra del complesso abitativo (NCT...sub. 2, Cat. C/6...);*
- 17) *documentazione fotografica relativa all'autorimessa esterna (NCT...sub. 7, Cat. C/6...);*
- 18) *computo metrico per la demolizione e il successivo smaltimento materiali della autorimessa*

esterna identificata catastalmente al sub. 7;

- 19) *documentazione fotografica relativa al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 108/2022 al netto degli immobili oggetto della domanda di divisione (NCT...sub. 6, Cat. A/2...);*
- 20) *planimetrie catastali;*
- 21) *computo metrico per la demolizione dell'abbaino nel "sottotetto ispezionabile" e il successivo ripristino della copertura opaca;*
- 22) *provvedimento autorizzativo del Sig. Giudice relativo al deposito della perizia anche nella procedura esecutiva n. 108/2022.*

Montichiari, 5 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Andrea Giuzzi



Vengono ulteriormente allegati:

- 23) *comunicazione di invio della bozza di elaborato peritale ai Sigg.ri Avvocati e ai Sigg.ri [redacted] in data 5 maggio 2025;*
- 24) *osservazioni dell'Avv. [redacted] inviate al CTU con mail del 30/5/2025, la cui valutazione da parte del CTU è riportata in calce all'elaborato peritale;*
- 25) *certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali (art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Dott.ssa [redacted] con aggiornamento a tutto il 5 giugno 2025 quanto ai Servizi Catastali e a tutto il 4 giugno 2025 quanto al Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento delle relazioni del 20 aprile 2022, del 22 aprile 2024, del 15 maggio 2024, e dell'8 luglio 2024, riferite alla quota oggetto di pignoramento, e con riferimento a tutti gli intestati e agli interi beni la cui quota è pignorata, con cartella visure aggiornata.*

Montichiari, li 11 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Andrea Giuzzi

